



ООО «Эксперт»

ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург,
к/с 30101810500000000674, БИК 046577674

624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Победы, 1, тел./факс: (34373) 4-54-59, 4-54-61
Сот. 8-922-171-60-80, <http://ocenka-ekb.ru>/E-mail: sergei-lutkov@mail.ru

ОТЧЕТ № 0461/2-19

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества: в количестве 6 поз., общей площадью – 11075,90 кв.м., с учетом стоимости прав на земельный участок, расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б



Заказчик: Открытое акционерное общество «Энергозапчасть», в лице конкурсного управляющего Волкова Валерия Игоревича

Оценщик: Луткова Наталья Александровна

Дата оценки: 24 августа 2019г.

Дата составления отчета: 06 сентября 2019г.



ООО «Эксперт»

ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург, к/с 30101810500000000674, БИК 046577674

624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Победы, 1, тел./факс: (34373) 4-54-59, 4-54-61
Сот. 8-922-171-60-80, <http://ocenka-ekb.ru>/E-mail: sergei-lutkov@mail.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

К отчету № 0461/2-19

На основании договора №0461-19 от 18.07.2019г., заключенного между Вами и ООО «Эксперт», нам было поручено произвести оценку рыночной стоимости недвижимого имущества: в количестве 6 поз., общей площадью – 11 075,90 кв.м., с учетом стоимости прав на земельный участок, расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б.

Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка проведена по состоянию на – 24.08.2019г.

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на дату оценки:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб., (округленно) без учета НДС
1.	Административно- производственное здание, литер Л	5244,3	26 733 000
2.	Здание участка ТМУ, литер П	612,6	3 123 000
3	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	914,7	4 663 000
4.	Здание котельной, литер У,у,У1,У2	788,1	2 763 000
5.	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1	3435,5	17 513 000
6.	Здание насосной, литер Ф	80,7	411 000
	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: промплощадка. Кадастровый (условный) номер 66:51:0104001:64	45 562,0	5 203 000
Итоговая стоимость имущества:			60 409 000

60 409 000

Шестьдесят миллионов четыреста девять тысяч рублей, без учета НДС в том числе стоимость права собственности на земельный участок составляет:

5 203 000

Пять миллионов двести три тысячи рублей, без учета НДС

Оценка выполнена в соответствии со стандартами профессиональной практики оценщика. Выводы и положения настоящего отчета составлены на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки: Федеральный закон № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции; Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам (тел./34373/ 4-54-59, 4-54-61), 8-922-128-23-00.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик



Н.А.Луткова

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	9
6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	9
6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
8.1.1. Социально –экономическое положение России январь 2019 года	27
8.1.2. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – мае 2019 года	28
8.1.3. Социально-экономическое положение Уральского федерального округа в 2018 году.....	31
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА	38
8.4. АНАЛИЗ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ, А ТАКЖЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	43
8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ АНАЛИЗА РЫНКА	45
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	46
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	50
10.1.ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	51
10.2.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	51
10.2.1. Метод сравнения на основании цен предложений	52
10.2.2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	62
10.2.2.1.Обоснования использования подходов при оценке земельных участков	68
10.2.2.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка с позиции сравнительного подхода	68
Два миллиона восемьсот одиннадцать тысяч пятьсот пятьдесят пять рублей двадцать семь копеек без учета НДС.....	80
10.2.3. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода	81
10.3.ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	83
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	84
12. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	85
13. ПОДПИСИ ОТВЕТСТВЕННЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ.....	85
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ №0461/2-19	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

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

<p>Объект оценки</p> <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p> <p>Цель оценки</p> <p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Недвижимое имуществом количестве 6 поз., общей площадью – 11 075,90 кв.м., с учетом стоимости прав на земельный участок, расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б</p> <p>Собственность на здание и земельный участок у Открытого акционерного общества «Энергозапчасть»</p> <p>Определение стоимости объекта оценки</p> <p>Результат оценки предполагается использовать для цели совершения имущественной сделки купли-продажи в ходе проведения процедуры конкурсного производства в отношении ОАО «Энергозапчасть».</p> <p>Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению.</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Рыночная стоимость</p> <p>24.08.2019г.</p> <p>Подробное описание принятых при проведении оценки объекта оценки допущения, приведены ниже в разделе 3.</p>
<p>Вид стоимости</p> <p>Дата оценки</p> <p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Рыночная стоимость</p> <p>24.08.2019г.</p> <p>Подробное описание принятых при проведении оценки объекта оценки допущения, приведены ниже в разделе 3.</p>

Иная информация, предусмотренная гл. IV ФСО № 7

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1.	Административно- производственное здание, литер Л	5 244,3
2.	Здание участка ТМУ, литер П	612,6
3	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	914,7
4.	Здание котельной, литер У,у,У1,У2	788,1
5.	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1	3 435,5
6.	Здание насосной, литер Ф	80,7
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: промплощадка. Кадастровый (условный) номер 66:51:0104001:64		45 562,0

Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 02.07.2019г.;
- План земельного участка ОАО «Энергозапчасть»;
- Свидетельство о государственной регистрации права на административно- производственное здание, литер Л, от 04.12.2007г. №072072;
- Технический паспорт на административно- производственное здание, литер Л, составленный по состоянию на 01.10.07г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права на здание участка ТМУ, литер П, от 21.01.2008г. №072323;
- Инвентаризационно- техническая карточка на здание

участка ТМУ, литер П, составленная по состоянию на 29 ноября 2007г.;

-Свидетельство о государственной регистрации права на здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р, от 14.09.2009г. №778941;

-Инвентаризационно-техническая карточка на здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р, составленная по состоянию на 03 августа 2009г.;

-Свидетельство о государственной регистрации права на здание котельной, литер У,у,У1,У2, от 06.06.2008г. №172494;

-Технический паспорт на здание котельной, литер У,у,У1,У2, составленный по состоянию на 13.04.08г.;

-Свидетельство о государственной регистрации права на Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1, от 19.11.2007г. №937462;

-Выписка из технического паспорта на нежилые помещения гаража, литер К, составлен по состоянию на 12.09.07г.;

-Технический паспорт на здание насосной, литер Ф, составленный по состоянию на 13.04.2008г.

Собственность- без учета ограничений и обременений

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Иные расчетные величины

Ликвидационная и прогнозная стоимость – не определялись

Суждение о возможных границах интервала стоимости

Не проводится

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;

5. Федеральный стандарт оценки ["Оценка для целей залога \(ФСО № 9\)"](#) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года N 327;

6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков».

Стандарты и правила оценочной деятельности (далее по тексту – Стандарты и Правила) Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту – Партнерство) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Партнерства.

Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Партнерства.

Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности Партнерства включают следующие уровни:

- Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление

функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Партнерства при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Партнерства вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

- Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным Советом по оценочной деятельности.

- Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Национальным Советом по оценочной деятельности и положениями Кодекса поведения Международных стандартов оценки.

За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Партнерства, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Партнерства.

Настоящие Стандарты и Правила вводятся в действие со дня их утверждения.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки¹.

1. Результаты оценки, приведенные в настоящем Отчете, достоверны лишь в указанных в нем целях оценки и на указанную дату оценки.

2. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным.

3. Исходные данные о составляющих объекта оценки, использованные при подготовке отчета, получены, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

4. Содержание Отчета является конфиденциальным, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.

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

6. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.²

¹Источник информации: п. 9 ФСО № 1

²Источник информации: Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о заказчике

Полное наименование: Открытое акционерное общество «Энергозапчасть»
Сокращенное наименование: ОАО «Энергозапчасть»
Адрес: Адрес: Россия, 624330, Свердловская область,
г. Красноуральск, ул. Дзержинского, 1 «б»
Реквизиты: Тел./факс: (34343) 2-28-82, 2-10-37, Е-mail: fmv@enzp.ru
ИНН 6618000484/КПП 661801001
ОГРН 1026601213825, дата присвоения 10.01.1993г.
Банковские реквизиты:
Р/счет 40702810800020000266
в ПАО «Уралтрансбанк» г. Екатеринбург
К/счет 30101810200000000767
БИК 046551767

4.2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество Луткова Наталья Александровна
Почтовый адрес, телефон и электронная почта Почтовый адрес: 624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Победы, д. 1; тел.: 8(922)-171-60-80
Электронная почта: sergei-lutkov@mail.ru
Место нахождения оценщика 624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. имени Сергея Есенина, д. 12
Информация о членстве СРО Является членом СРО НП «Межрегиональный союз оценщиков «МСО»»; 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Горького, д. 245/266
офис 606; № в реестре - 0924, дата включения в реестр - 23 января 2012 г.
Документ, подтверждающий квалификацию в области оценочной деятельности Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000178-1, срок действия с 25 сентября 2017г. до 25 сентября 2020г.
Наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт», ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбурга, БИК 046577674, к/с 30101810500000000674, ОГРН 1026601872021 дата присвоения 31 декабря 2002г.
Адрес регистрации юридического лица ООО «Эксперт», с которым Оценщик заключил трудовой договор: 624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, Уральская, д. 60.
Фактическое местонахождение юридического лица ООО «Эксперт», с которым Оценщик заключил трудовой договор: 624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, улица Победы, д. 1.
Тел./факс (34373) 4-54-59, 4-54-61
Сведения о независимости оценщика от заказчика, лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями [ст. 16](#) Федерального закона № 135 Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика

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

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценки

Оценка выполнена на основании договора на оказание услуг по оценке №0461-19 от 18.07.2019г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт» (далее ООО «Эксперт») и Открытым акционерным обществом «Энергозапчасть», в лице конкурсного управляющего Волкова Валерия Игоревича.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку, в настоящем разделе приведены результаты оценки рыночной стоимости недвижимого имущества: в количестве 6 поз., общей площадью – 11 075,90 кв.м., с учетом стоимости прав на земельный участок, расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б.

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

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был использован сравнительный подход.

1. Затратный подход. Оценка рыночной стоимости в рамках доходного подхода не производилась – обоснованный отказ.

2. Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода производилась на основе информации о ценах на аналогичные объекты недвижимости, которые предлагаются к продаже путем публичной оферты.

3. Доходный подход. Оценка рыночной стоимости в рамках доходного подхода не производилась – обоснованный отказ.

(Полное пояснение и расчеты см. в соответствующих разделах настоящего отчета)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Затратный подход	Сравнительный подход	Вес подхода, %	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб., без НДС ³	Рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно ⁴
1.	Административно-производственное здание, литер Л	5244,3	Не применялся	26 733 321,72	100	Не применялся	26 733 321,72	26 733 000
2.	Здание участка ТМУ, литер П	612,6	Не применялся	3 122 787,34	100	Не применялся	3 122 787,34	3 123 000
3	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	914,7	Не применялся	4 662 771,38	100	Не применялся	4 662 771,38	4 663 000
4.	Здание котельной, литер У,у,У1,У2	788,1	Не применялся	2 762 891,53	100	Не применялся	2 762 891,53	2 763 000
5.	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1	3435,5	Не применялся	17 512 790,43	100	Не применялся	17 512 790,43	17 513 000
6.	Здание насосной, литер Ф	80,7	Не применялся	411 375,88	100	Не применялся	411 375,88	411 000
	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: промплощадка. Кадастровый (условный) номер 66:51:0104001:64	45 562,0	Не применялся	5 203 180,40	100	Не применялся	5 203 180,40	5 203 000
Итоговая стоимость имущества:								60 409 000

³ Источник информации: Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся изменения в пункт 2 статьи 146. В соответствии с вносимыми изменениями с 01 января 2015 года объектом налогообложения по НДС не будут признаваться операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

⁴Источник информации: Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299

6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб., (округленно) без учета НДС
1.	Административно- производственное здание, литер Л	5244,3	26 733 000
2.	Здание участка ТМУ, литер П	612,6	3 123 000
3	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	914,7	4 663 000
4.	Здание котельной, литер У,у,У1,У2	788,1	2 763 000
5.	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1	3435,5	17 513 000
6.	Здание насосной, литер Ф	80,7	411 000
	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: промплощадка. Кадастровый (условный) номер 66:51:0104001:64	45 562,0	5 203 000
Итоговая стоимость имущества:			60 409 000

60 409 000

Шестьдесят миллионов четыреста девять тысяч рублей, без учета НДС в том числе стоимость права собственности на земельный участок составляет:
5 203 000

Пять миллионов двести три тысячи рублей, без учета НДС

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для других целей.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком:

- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 02.07.2019г.;
- План земельного участка ОАО «Энергозапчасть»;
- Свидетельство о государственной регистрации права на административно- производственное здание, литер Л, от 04.12.2007г. №072072;
- Технический паспорт на административно- производственное здание, литер Л, составленный по состоянию на 01.10.07г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права на здание участка ТМУ, литер П, от 21.01.2008г. №072323;
- Инвентаризационно- техническая карточка на здание участка ТМУ, литер П, составленная по состоянию на 29 ноября 2007г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права на здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р, от 14.09.2009г. №778941;
- Инвентаризационно- техническая карточка на здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р, составленная по состоянию на 03 августа 2009г.;

-Свидетельство о государственной регистрации права на здание котельной, литер У,у,У1,У2, от 06.06.2008г. №172494;

-Технический паспорт на здание котельной, литер У,у,У1,У2, составленный по состоянию на 13.04.08г.;

-Свидетельство о государственной регистрации права на Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1, от 19.11.2007г. №937462;

-Выписка из технического паспорта на нежилые помещения гаража, литер К, составлен по состоянию на 12.09.07г.;

-Технический паспорт на здание насосной, литер Ф, составленный по состоянию на 13.04.2008г.

(См. приложения).

7.2. Сведения об имущественных правах и обременениях объекта оценки

Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки №1.	
Наименование	Административно- производственное здание, литер Л
Общая площадь, кв.м.	5 244,3
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Свидетельство о государственной регистрации права на административно- производственное здание, литер Л, от 04.12.2007г. №072072
Балансовая стоимость, руб. на дату оценки	Отсутствует
Вид права/ Субъект права	Собственность у Открытого акционерного общества «Энергозапчасть»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки №2.	
Наименование	Здание участка ТМУ, литер П
Общая площадь, кв.м.	612,6
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Свидетельство о государственной регистрации права на здание участка ТМУ, литер П, от 21.01.2008г. №072323
Балансовая стоимость, руб. на дату оценки	Отсутствует
Вид права/ Субъект права	Собственность у Открытого акционерного общества «Энергозапчасть»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки №3.	
Наименование	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р
Общая площадь, кв.м.	914,7
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Свидетельство о государственной регистрации права на здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р, от 14.09.2009г. №778941
Балансовая стоимость, руб. на дату оценки	Отсутствует
Вид права/ Субъект права	Собственность у Открытого акционерного общества «Энергозапчасть»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки №4.	
Наименование	Здание котельной, литер У,у,У1,У2
Общая площадь, кв.м.	788,1
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Свидетельство о государственной регистрации права на здание котельной, литер У,у,У1,У2, от 06.06.2008г. №172494
Балансовая стоимость, руб. на дату оценки	Отсутствует
Вид права/ Субъект права	Собственность у Открытого акционерного общества

	«Энергозапчасть»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки №5.	
Наименование	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1
Общая площадь, кв.м.	3 435,5
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Свидетельство о государственной регистрации права на Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1, от 19.11.2007г. №937462
Балансовая стоимость, руб. на дату оценки	Отсутствует
Вид права/ Субъект права	Собственность у Открытого акционерного общества «Энергозапчасть»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки №6.	
Наименование	Здание насосной, литер Ф
Общая площадь, кв.м.	80,7
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Не предоставлены
Балансовая стоимость, руб. на дату оценки	Отсутствует
Вид права/ Субъект права	Собственность у Открытого акционерного общества «Энергозапчасть», со слов Заказчика
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано - со слов Заказчика
Сведения об имущественных правах и обременениях на земельный участок под объектами оценки	
Наименование	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: промплощадка. Кадастровый (условный) номер 66:51:0104001:64
Общая площадь, кв.м.	45 562,0
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Выписка из ЕГРН на земельный участок от 02.07.2019г.
Балансовая стоимость, руб. на дату оценки	Отсутствует
Вид права/ Субъект права	Собственность у Открытого акционерного общества «Энергозапчасть» № 66:51:0104001:64-66/037/2019-1 от 02.07.2019
Существующие ограничения (обременения) права	На основании справочной информации по объектам недвижимости в режиме online: № 66:51:0104001:64-66/037/2019-2 от 25.02.2019 (в силу договора) № 66:51:0104001:64-66/037/2019-3 от 25.02.2019 (в силу договора) № 66:51:0104001:64-66/037/2019-4 от 25.02.2019 (в силу договора) № 66:51:0104001:64-66/037/2019-5 от 25.02.2019 (в силу договора) № 66:51:0104001:64-66/037/2019-6 от 25.02.2019 (в силу договора) № 66:51:0104001:64-66/037/2019-7 от 25.02.2019 (в силу договора) № 66:51:0104001:64-66/037/2019-8 от 25.02.2019 (в силу договора) № 66:51:0104001:64-66/037/2019-9 от 25.02.2019 (в силу договора) № 66:51:0104001:64-66/037/2019-

	10 от 25.02.2019 (в силу договора) № 66:51:0104001:64-66/037/2019- 11 от 25.02.2019 (в силу договора)
--	---

7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

На основании представленных Заказчиком сведений (см. приложение к отчету), Справочной информации по объектам недвижимости в режиме onlain (сайт Росреестра), и визуального осмотра были установлены количественные и качественные характеристики объектов оценки, представленные в таблицах.

Количественные и качественные характеристики здания №1.

Административно- производственное здание, литер Л	
Общая информация	
Функциональное назначение	Административное, производственное, складское
Местоположение	
Точный адрес	РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б
Физические характеристики	
Общая площадь, м ²	5 244,3
Объем, м ³	26 083,0
Площадь застройки, м ²	3 225,2
Этажность здания	2
Год постройки здания	1935
Группа капитальности	I
Наименование конструктивных элементов	Описание конструкций
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные, ж/б панели
Перекрытие	Ж/бетонное, деревянное утепленное
Кровля	Мягкая кровля на мастике совмещенная с ж/б перекрытием, шифер
Полы	Бетонные, плиточные, дощатые, покрытые линолеумом
Проемы оконные	Двойные створные
Проемы дверные	Металлические, филленчатые
Отделка	Простая
Отопление	Есть
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Электроосвещение	Есть
Телефон	Есть
Вентиляция	Приточно -вытяжная
Сведения о физическом состоянии	
Физическое состояние здания, экспертно (на основании визуального осмотра)	Удовлетворительное -Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/

Количественные и качественные характеристики здания №2.

Здание участка ТМУ, литер П	
Общая информация	
Функциональное назначение	Транспортное
Местоположение	
Точный адрес	РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б
Физические характеристики	
Общая площадь, м ²	612,6
Объем, м ³	4727,0
Площадь застройки, м ²	657,0
Этажность здания	1
Год постройки здания	1934
Группа капитальности	II
Наименование конструктивных элементов	Описание конструкций
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены	Шлакоблочные
Перекрытие	Деревянное
Кровля	Шифер
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Одинарные глухие
Проемы дверные	Металлические ворота
Отделка	Простая
Отопление	Есть
Водопровод	Есть
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Приточно -вытяжная
Сведения о физическом состоянии	
Физическое состояние здания, экспертно (на основании визуального осмотра)	Удовлетворительное -Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/

Количественные и качественные характеристики здания №3.

Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	
Общая информация	
Функциональное назначение	Производственное, складское, вспомогательное
Местоположение	
Точный адрес	РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б
Физические характеристики	
Общая площадь, м ²	914,7
Объем, м ³	4 418,0
Площадь застройки, м ²	764,4
Этажность здания	1
Год постройки здания	1929
Группа капитальности	II
Наименование конструктивных элементов	Описание конструкций
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные, бутобетонные
Перекрытие	Ж/б плиты, деревянное, металлические фермы
Кровля	Профлист
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Одинарные глухие
Проемы дверные	Металлические ворота
Отделка	Простая
Отопление	Есть
Водопровод	Нет
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Приточно -вытяжная
Сведения о физическом состоянии	
Физическое состояние здания, экспертно (на основании визуального осмотра)	Удовлетворительное -Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/

Количественные и качественные характеристики здания №4.

Здание котельной, литер У,у,У1,У2	
Общая информация	
Функциональное назначение	Производственное
Местоположение	
Точный адрес	РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б
Физические характеристики	
Общая площадь, м ²	788,1
Объем с учетом объема дымовой трубы, м ³	7362,0
Площадь застройки, м ²	716,7
Этажность здания	1;3
Год постройки здания	1977
Группа капитальности	I
Наименование конструктивных элементов	Описание конструкций
Фундамент	Сборный ж/бетонный
Стены	Ж /бетонные панели
Перекрытие	Ж /б плиты
Кровля	Рубероид с заливкой битумом
Полы	Бетонные покрытые линолеумом, плиточные по бетонному основанию - разрушены
Проемы оконные	По 2 створных переплета в проеме - разрушены
Проемы дверные	Металлические ворота, филенчатые - частично отсутствуют
Отделка	Простая - разрушена
Коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, телефон - все разрушены
Сведения о физическом состоянии	
Физическое состояние здания, экспертно (на основании визуального осмотра)	Неудовлетворительное -Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/

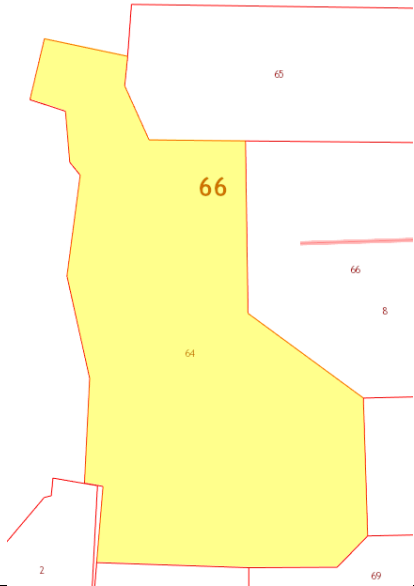
Количественные и качественные характеристики здания №5.

Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 21, 22, 23,24,25,26,27	
Нежилое помещение №1	
Общая информация	
Функциональное назначение	Производственное, административное
Местоположение	
Точный адрес	РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б
Физические характеристики	
Общая площадь, м ²	3 435,5
Объем, м ³	17 298,14
Площадь застройки, м ²	3 535,3
Этажность здания	1 с надстройкой
Год постройки здания	1970
Группа капитальности	I
Наименование конструктивных элементов	Описание конструкций
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные, ж/б панели
Перекрытие	Ж /б плиты
Кровля	Мягкая кровля на мастике совмещенная с ж/б перекрытием, шифер
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Двойные створные
Проемы дверные	Металлические
Отделка	Простая
Отопление	Есть
Водопровод	Есть
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Приточно -вытяжная
Сведения о физическом состоянии	
Физическое состояние здания, экспертно (на основании визуального осмотра)	Удовлетворительное -Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/

Количественные и качественные характеристики здания №6.

Здание насосной, литер Ф	
Общая информация	
Функциональное назначение	Производственное
Местоположение	
Точный адрес	РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б
Физические характеристики	
Общая площадь, м ²	80,7
Объем, м ³	591,0
Площадь застройки, м ²	81,9
Этажность здания	1
Год постройки здания	1985
Группа капитальности	I
Наименование конструктивных элементов	Описание конструкций
Фундамент	Фундаментные блоки
Стены	Кирпичные
Перекрытие	Ж/б плиты
Кровля	Рубероид на мастике совмещенная с ж/б перекрытием
Полы	Плиточные по бетонному основанию
Проемы оконные	Двойные глухие
Проемы дверные	Дощатые
Отделка	Простая
Отопление	Есть
Водопровод	Нет
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Приточно -вытяжная
Сведения о физическом состоянии	
Физическое состояние здания, экспертно (на основании визуального осмотра)	Удовлетворительное -Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/

Количественные и качественные характеристики земельного участка

Общая информация		
Наименование объекта оценки	Земельный участок	
Кадастровый номер	66:51:0104001:64	
Адрес (описание местоположения) земельного участка	Свердловская область, г. Красноуральск, в районе улицы Дзержинского, 1б, участок № 2	
Категория земель	Земли населенных пунктов.	
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	
Разрешенное использование по документу	Промплощадка	
Общая площадь земельного участка, кв.м.	45 562,0	
Кадастровая стоимость, руб.	5 205 002,88	
Рельеф участка	Ровный, спокойный	
Конфигурация земельного участка	<p>Многоугольная</p> 	
Наличие улучшений	Есть	
Наличие инженерно-технических сетей	Инженерно-техническое обеспечение:	
	Водоснабжение	Доступно
	Отопление	Доступно
	Газоснабжение	Доступно
Наличие свободного подъезда к участку	Подъезд затруднен, только через соседние участки	
Сведения об износе и устареваниях		
Земельный участок износу не подвержен		

Публичная кадастровая карта⁵

Рис. №1.

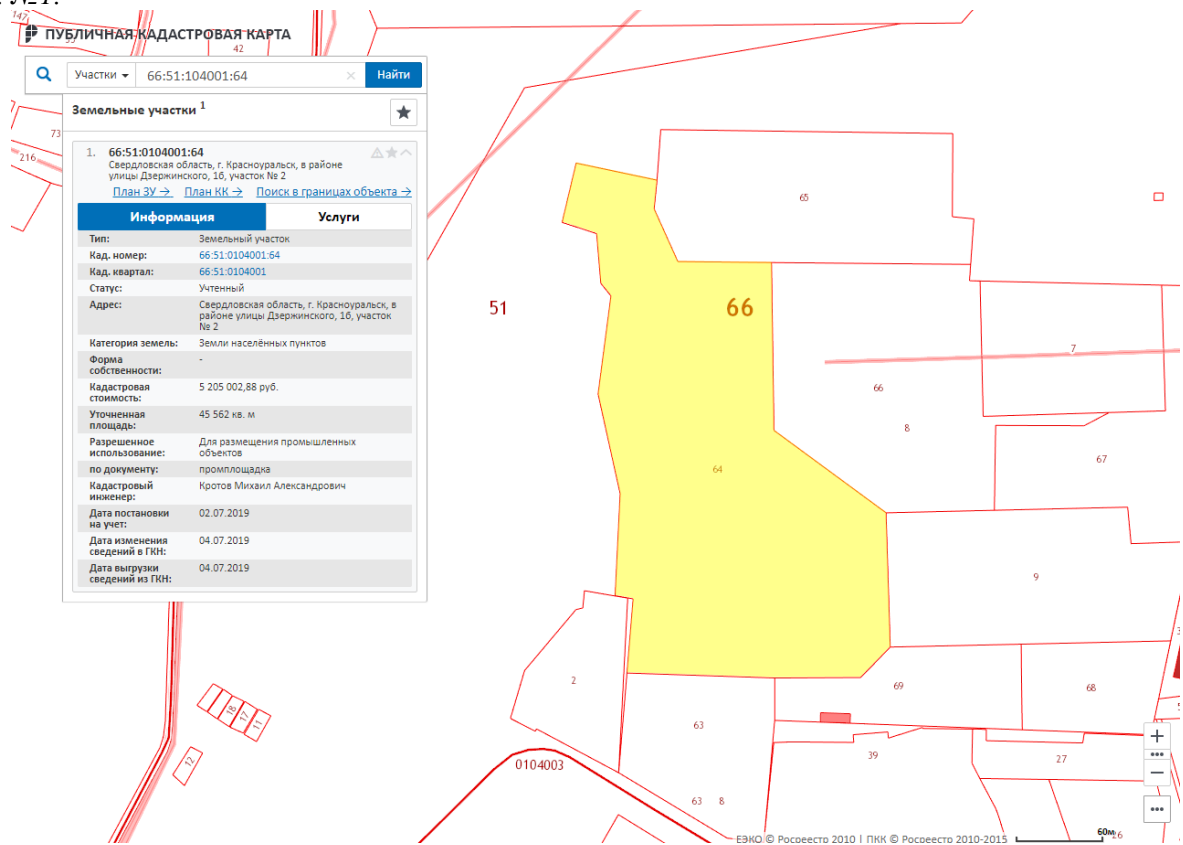


Рис. №2.



⁵ Источник информации:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6685416.900060553&y=8045112.076628846&z=16&text=66%3A51%3A104001%3A63&type=1&app=toc&opened=0>

Информация о текущем использовании объекта оценки

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Текущее использование
1.	Административно- производственное здание, литер Л	5 244,3	По назначению не используется
2.	Здание участка ТМУ, литер П	612,6	По назначению не используется
3.	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	914,7	По назначению не используется
4.	Здание котельной, литер У,у,У1,У2	788,1	По назначению не используется
5.	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1	3 435,5	По назначению не используется
6.	Здание насосной, литер Ф	80,7	По назначению не используется
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: промплощадка. Кадастровый (условный) номер 66:51:0104001:64		45 562,0	По назначению

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Не выявлены.

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

Не выявлены.

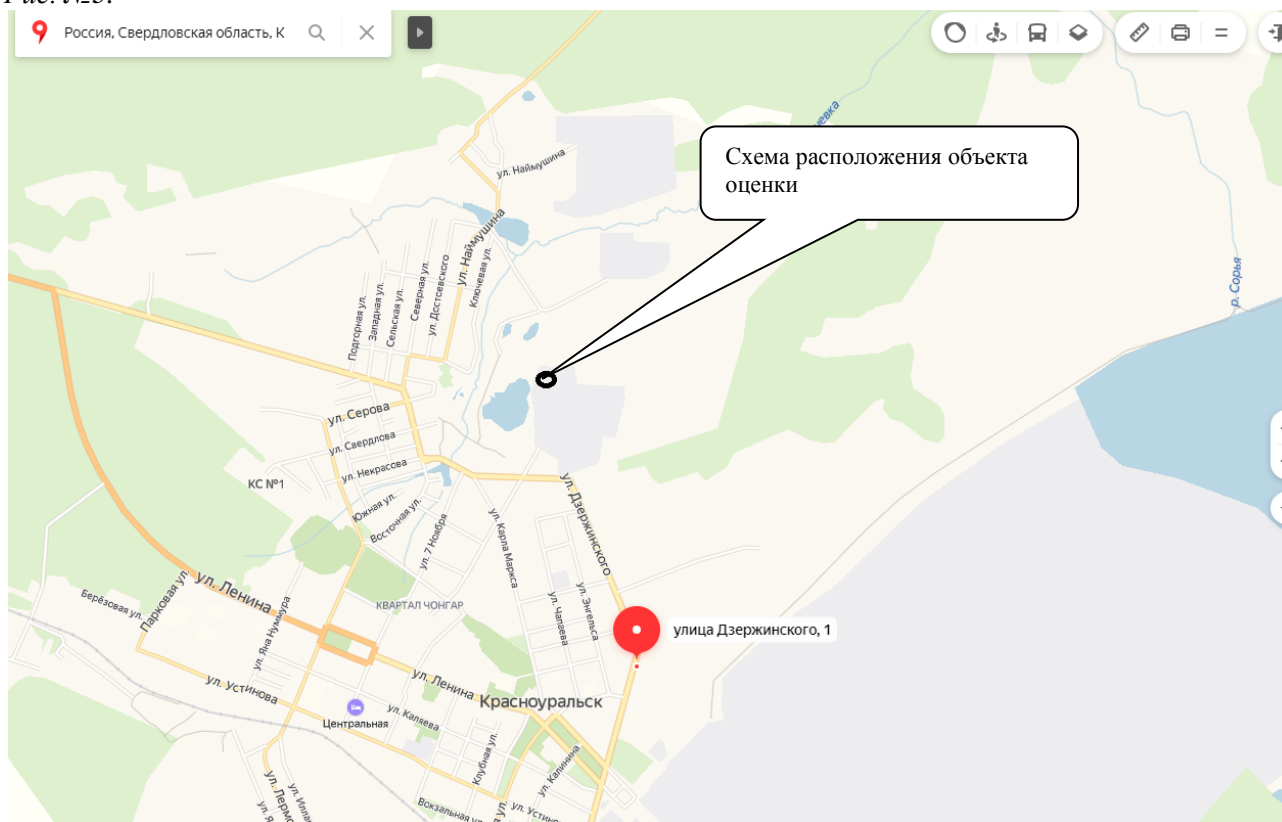
Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество расположено по адресу: РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.16.

Доступ к объекту	Через проходную
Наличие ограждения	Есть
Транспортная доступность	Хорошая
Подъезд к объекту оценки	Дорогаасфальтовая
Типичное окружение	Промышленные здания и сооружения
Наличие парковки	Есть

Схема расположения объекта оценки⁶

Рис. №3.



Краткое описание г. Красноуральск⁷

Город	
Красноуральск	
	
	
<u>Флаг</u>	Герб

⁶ Источник информации: https://yandex.ru/maps/?ll=59.954928%2C57.349508&mode=search&sl=59.934132%2C57.371768&source=wizgeo&text=Россия%2C%20Свердловская%20область%2C%20Верхний%20Тагил&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=16.5

⁷ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Красноуральск>

58°21'00" с. ш. 60°03'00" в. д.^{НГЯО}	
Страна	 Россия
Субъект Федерации	Свердловская область
Городской округ	Красноуральск
История и география	
Основан	в 1925 году
Первое упоминание	1832 год
Город с	1931 года
Площадь	21,7 км²
Высота центра	220 м
Часовой пояс	UTC+5
Население	
Население	↘22 996 ^{III} человек (2018)
Катойконим	красноуральцы, красноуралец
Цифровые идентификаторы	
Телефонный код	+7 34343
Почтовые индексы	624330, 624334
Код ОКАТО	65460
Код ОКТМО	65746000001

Красноура́льск — город (с [1932](#)) областного подчинения в [Свердловской области](#), [Россия](#)

Географическая характеристика

Расположен на восточном склоне [Среднего Урала](#), на р. Кушайка (бассейн Оби), станция Медь (тупиковая), в 188 км к северу от Екатеринбурга. Территория (кв. км): 1627.

Климат

Климат Красноуральска													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Средний максимум, °C	-12	-9,5	-0,6	8,4	15,7	21,4	23,3	20,1	13,5	4,0	-4,2	-9,1	5,9
Средняя температура, °C	-15,8	-13,9	-5,7	3,1	9,6	15,3	17,7	14,8	9,1	0,8	-7,6	-12,7	2,1
Средний минимум, °C	-19,6	-18,3	-10,8	-2,1	3,5	9,2	12,2	9,5	4,7	-2,3	-10,9	-16,2	-3,4
Норма осадков, мм	32	24	28	38	46	64	95	79	61	50	41	32	590

Население

Численность населения									
1931 ^[3]	1959 ^[4]	1967 ^[3]	1970 ^[5]	1979 ^[6]	1989 ^[7]	1992 ^[3]	1996 ^[3]	1998 ^[3]	2000 ^[3]
17 300	↗39 245	↗40 000	↘39 743	↘38 235	↘35 284	↗35 500	↘33 100	↘32 600	↘31 900
2001 ^[3]	2002 ^[8]	2003 ^[3]	2005 ^[3]	2006 ^[3]	2007 ^[3]	2008 ^[9]	2009 ^[10]	2010 ^[11]	2011 ^[3]
↘31 500	↘28 961	↗29 000	↘28 100	↘27 800	↘27 700	↘27 500	↘27 257	↘24 980	↗25 000
2012 ^[12]	2013 ^[13]	2014 ^[14]	2015 ^[15]	2016 ^[16]	2017 ^[17]	2018 ^[1]			
↘24 544	↘24 274	↘23 870	↘23 508	↘23 258	↘23 142	↘22 996			

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 613 месте из 1115^[18] [городов Российской Федерации](#)^[19].

Экономика

Медеплавильный комбинат [ОАО «Святогор»](#),

- производство мебели,
- хлебокомбинат ООО «Каравай»,
- птицефабрика ООО "КУРАТЪЕ"
- Леспромхоз

Красноуральск. Ближайшие города. Расстояния в км. по карте (в скобках по автодорогам) + направление. ⁸			
1	Верхняя Тура	13 (13)	З
2	Кушва	19 (21)	З
3	Баранчинский	28 (35)	ЮЗ
4	Нижняя Тура	31 (36)	С
5	Лесной	34 (37)	СЗ
6	Свободный	40 (93)	ЮВ
7	Верхняя Салда	44 (104)	ЮВ
8	Нижний Тагил	48 (62)	Ю
9	Нижняя Салда	49 (117)	ЮВ
10	Качканар	50 (63)	СЗ
11	Привокзальный	69 ()	СВ
12	Верхотурье	72 (147)	СВ
13	Новая Ляля	84 (105)	СВ
14	Лобва	95 (121)	С
15	Невьянск	96 (116)	Ю
16	Цементный	98 ()	Ю
17	Кировград	101 (130)	Ю
18	Горнозаводск	101 (162)	З
19	Верхняя Синячиха	104 (184)	ЮВ
20	Верхний Тагил	107 (136)	Ю
21	Алапаевск	111 (188)	ЮВ
22	Восточный	113 (219)	СВ
23	Верх-Нейвинский	120 ()	Ю

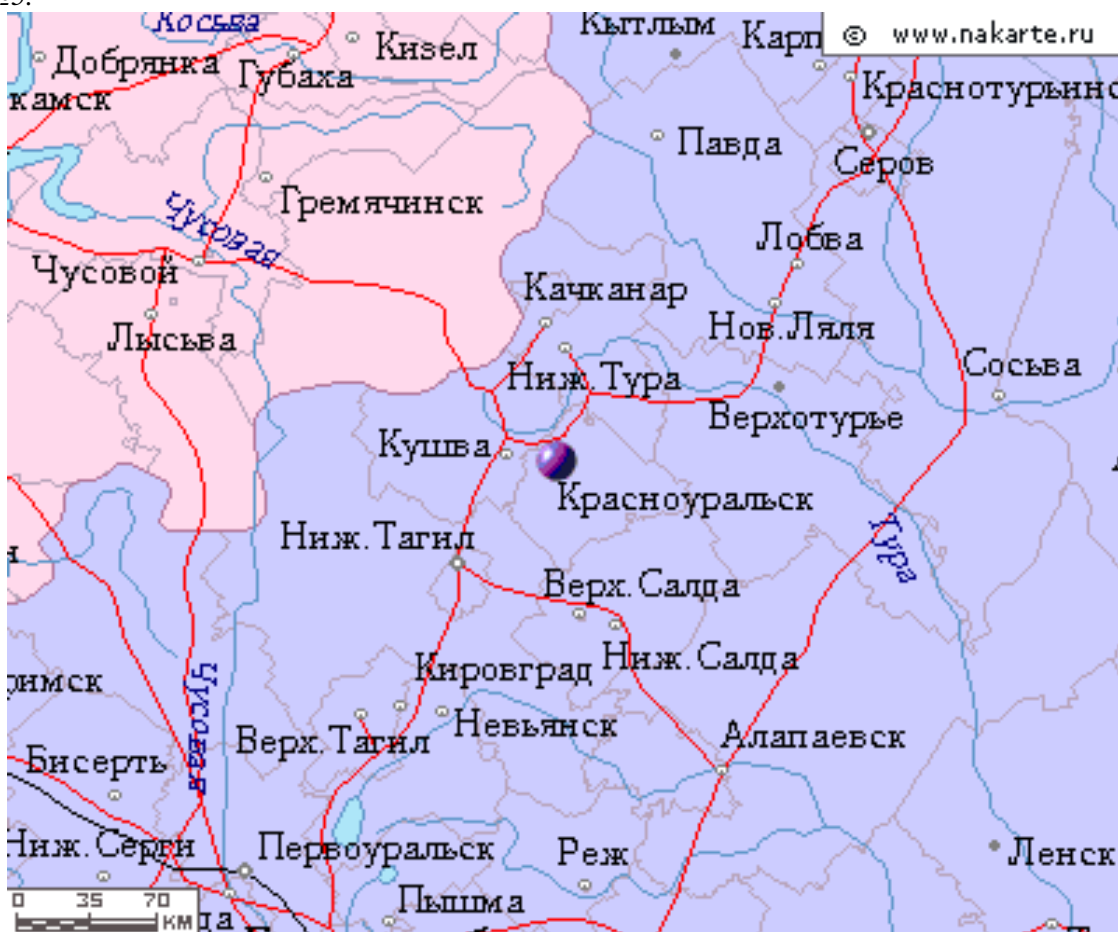
⁸ Источник информации: http://www.mojgorod.ru/sverdlov_obl/krasnoural/index.html

Схема расположения г. Красноуральск⁹

Рис. №4.



Рис. №5.



⁹Источник информации:

https://yandex.ru/maps/?ll=61.119792%2C57.105672&mode=search&sl=59.934132%2C57.371768&source=wizgeo&text=Россия%2C%20Свердловская%20область%2C%20Верхний%20Тагил&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=9

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

8.1.1. Социально –экономическое положение России январь 2019 года¹⁰

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

	Январь 2019г.	В % к		Среднегод.	
		январю 2018г.	декабрю 2018г.	январю 2018г. в % к	
				январю 2017г.	декабрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 ¹⁾	102,3 ²⁾		101,6 ³⁾	
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,1	78,5	102,4	79,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	168,0	100,7	56,0	102,3	55,6
Грузооборот транспорта, млрд.д-км	481,7	102,4	97,8	101,2	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	220,5	102,3	98,0	105,8	98,1
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2489,3	101,6	74,7	102,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	785,7	100,8	90,6	102,9	91,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	63,9 ⁵⁾	103,5 ⁶⁾	103,1 ⁷⁾	121,5 ⁸⁾	111,5 ⁹⁾
в том числе:					
экспорт товаров	41,4	110,2	102,2	120,3	112,2
импорт товаров	22,5	93,2	104,8	123,5	110,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ⁵⁾	104,1 ⁹⁾		103,0 ¹⁰⁾	
Индекс потребительских цен		105,0	101,0	102,2	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾		109,5	96,7	105,1	100,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		98,7	50,0	99,0 ¹²⁾	50,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	41120 ¹³⁾	105,2 ¹³⁾	74,0 ¹³⁾	113,4	76,5
реальная		100,2 ¹³⁾	73,3 ¹³⁾	111,0	76,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 ¹²⁾	93,6	99,1	91,3	101,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн.человек	0,7	94,2	105,8	86,7	100,3

1) Данные за 2018г. (первая оценка).
 2) 2018г. в % к 2017 году.
 3) 2017г. в % к 2016 году.
 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
 5) Данные за декабрь 2018 года.
 6) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года в фактически действовавших месяцах.
 7) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к предыдущему месяцу в фактически действовавших месяцах.
 8) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
 9) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.
 10) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
 11) Оценка.
 12) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты (ЕВ-2017) пенсионерам в январе 2017г. в размере 3 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом ЕВ-2017 - 92,3%.
 13) Предварительные данные.

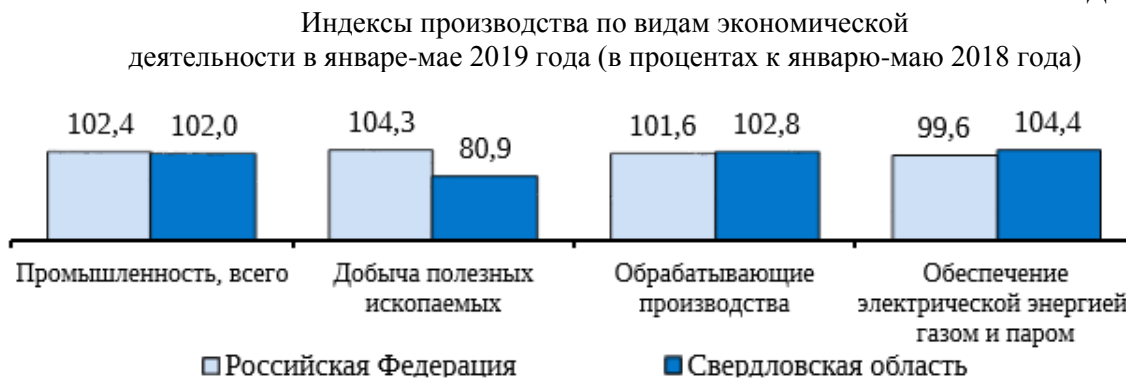
¹⁰ Источник информации: <https://nangs.org/analytics/rosstat-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-polozhenii-rossii-kratkij-pdf>

8.1.2. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – мае 2019 года¹¹

26 июня 2019 13:04

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-мае 2019 года составил 102% к уровню января-мая 2018 года (диаграмма 1).

Диаграмма 1



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

- обрабатывающие производства – 102,8%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 104,4%,
- добыча полезных ископаемых – 80,9%.

Значительный рост физических объемов производства отмечен в отдельных подотраслях машиностроительного комплекса: в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – в 1,4 раза к уровню января-мая 2018 года, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 1,3 раза.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве объемы производства продукции выросли на 3,6% к уровню января-мая 2018 года.

Кроме того, высокие темпы роста физических объемов производства наблюдаются в производстве лекарственных средств – на 17,4% к уровню января-мая 2018 года; в производстве химических веществ и химических продуктов – на 9,7%; в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – на 7,3%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-мае 2019 года составил 944,5 млрд. рублей, или 106,3% к уровню января-мая 2018 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 760,2 млрд. рублей, или 104,2% к уровню января-мая 2018 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 117,1 млрд. рублей, или 108,5%,
- добыча полезных ископаемых – 38,2 млрд. рублей, или 135,4%.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-мае 2019 года составил 98,8% к уровню января-мая 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе-мае 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство яиц – на 2,9%, производство молока – на 0,8% к уровню января-мая 2018 года, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 5,0% к уровню января-мая 2018 года.

Строительство

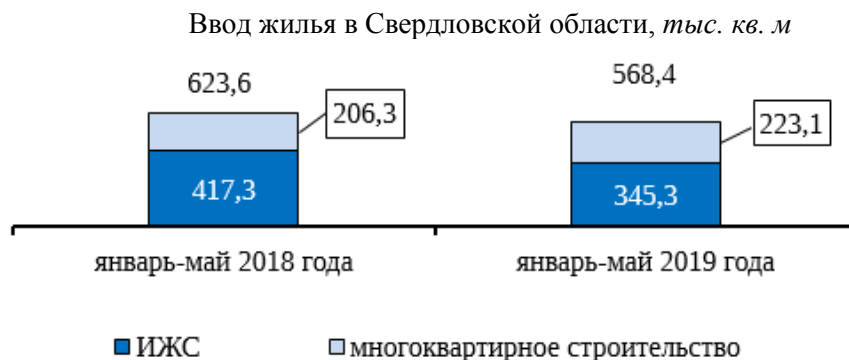
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-мае 2019 года составил 65,4 млрд. рублей, или 96,2% к уровню января-мая 2018 года в сопоставимых ценах.

¹¹Источник информации: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-mae-2019>

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-мае 2019 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 568,4 тыс. кв. метров, или 91,1% к уровню января-мая 2018 года (диаграмма 2).

Диаграмма 2



Индивидуальными застройщиками построено 345,3 тыс. кв. метров введенного жилья (60,7% от общего объема введенного жилья), или 82,7% к уровню января-мая 2018 года.

Автомобильный транспорт

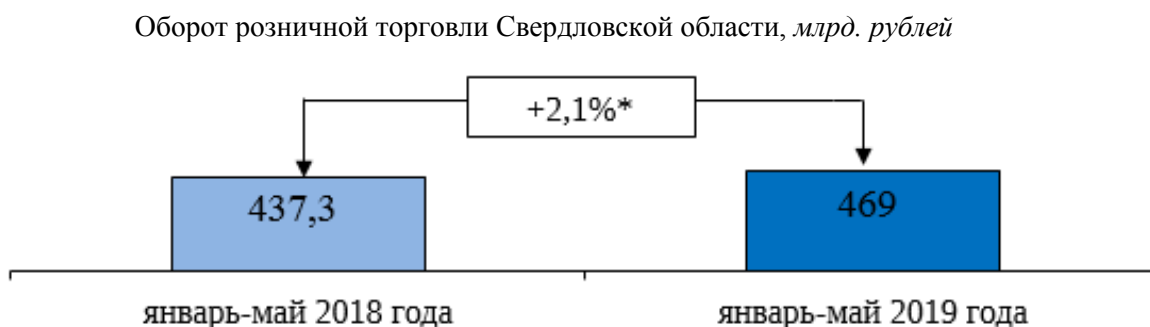
Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-мае 2019 года составил 1812,7 млн. тонно-км, или 128,0% к уровню января-мая 2018 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-мае 2019 года перевезено 12,2 млн. тонн грузов, что составляет 105,5% к уровню января-мая 2018 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-мае 2019 года составил, по данным Свердловскстата, 469 млрд. рублей, или 102,1% в сопоставимых ценах к уровню января-мая 2018 года (диаграмма 3).

Диаграмма 3



* в сопоставимых ценах

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 3,2% в сопоставимых ценах к уровню января-мая 2018 года и составил 231,4 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров – на 1,2% в сопоставимых ценах к уровню января-мая 2018 года и составил 237,6 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе-мае 2019 года сложился в сумме 21 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,6% к уровню января-мая 2018 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 июня 2019 года составила 26 366 человек (на 01.06.2018 – 24 300 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 июня 2019 года составил 1,23% (на 01.06.2018 – 1,09%).

По статистическим данным за январь-апрель 2019 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-апреле 2019 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 121,4 млрд. рублей, что в 2,4 раза выше уровня января-апреля 2018 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-апреле 2019 года составила 137,1 млрд. рублей, или 170,9% к уровню января-апреля 2018 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню января-апреля 2018 года, среди них: деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 4,1 раза), производство готовых металлических изделий (в 2,5 раза), металлургическое производство (в 2,3 раза), производство пищевых продуктов и деятельность в области информации и связи (в 1,8 раза), водоснабжение и водоотведение (в 1,7 раза), строительство и производство резиновых и пластмассовых изделий (в 1,5 раза), добыча полезных ископаемых и производство напитков (в 1,4 раза), производство прочих транспортных средств и оборудования (в 1,3 раза).

Заработная плата

В январе-апреле 2019 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 38 666,2 рубля (106,3% к уровню января-апреля 2018 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 43 077,3 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 47%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 35%), в металлургическом производстве (на 30%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 18%), в транспортировке и хранении (на 13%), в производстве машин и оборудования (на 12%), по добыче полезных ископаемых (на 11%), в производстве готовых металлических изделий (на 10%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству машин и оборудования (117,3% к уровню января-апреля 2018 года), производству бумаги и бумажных изделий (113,5%), производству пищевых продуктов (111,9%), деревообработке (111,7%), производству строительных материалов (110,8%), производству электрооборудования (109,7%), информации и связи (108,5%) и др.

Демографическая ситуация

В январе-апреле 2019 года в Свердловской области:

родилось 15,2 тыс. детей (93,9% к уровню января-апреля 2018 года);

умерло 20,3 тыс. человек (100,7% к уровню января-апреля 2018 года).

Естественная убыль населения составила 5 тыс. человек.

По статистическим данным за январь-март 2019 года

Инвестиции в основной капитал

В январе-марте 2019 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 47,1 млрд. рублей, или 98,3% к уровню января-марта 2018 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области – 35,4 млрд. рублей, или 106,2% к уровню января-марта 2018 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечила промышленность – 37,8%, или 13,4 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве резиновых и пластмассовых изделий – в 3,9 раза в действующих ценах к уровню января-марта 2018 года, в производстве напитков – в 2,6 раза, в производстве машин и оборудования – в 2,5 раза, в производстве пищевых продуктов – в 1,9 раза, в производстве электрического оборудования – в 1,6 раза,

в транспортировке и хранении – в 1,5 раза, в обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – в 1,2 раза.

8.1.3. Социально-экономическое положение Уральского федерального округа в 2018 году

ПРЕСС-ВЫПУСК от 06 марта 2019 года

Уральский федеральный округ занимает 10,6% территории России. В состав округа входят 4 области: Курганская, Свердловская, Челябинская, Тюменская и два автономных округа – Ханты-Мансийский - Югра и Ямало-Ненецкий.

Промышленное производство. Оборотов организаций Уральского федерального округа по всем видам экономической деятельности в 2018 г. составил 23,5 трлн. рублей.

Индекс промышленного производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по сравнению с 2017 г. составил 106,4% (по России – 102,9%).

Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 106,2%, по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» – 107,2%, по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 100,4%, по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 106,8%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду экономической деятельности «*Добыча полезных ископаемых*» в 2018 г. составил 6783,0 млрд. рублей. Темп роста показателя в 2018 г. по сравнению с 2017 г. составил по округу 131,2%.

На Ханты-Мансийский автономный округ - Югра и Ямало-Ненецкий автономный округ приходится 93,9% всего объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в целом по округу.

Доля Уральского федерального округа в данном показателе по России – 36,8%.

По виду экономической деятельности «*Обрабатывающие производства*» в 2018 г. объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг по округу составил 5412,3 млрд. рублей. Темп роста показателя в 2018 г. по сравнению с 2017 г. составил по округу 114,8%.

Свердловская и Челябинская области обеспечили соответственно 36,2% и 27,2% всего объема.

На долю Уральского федерального округа приходится 12,3% объема отгруженных товаров, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств, в целом по России.

По виду экономической деятельности «*Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха*» в 2018 г. объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по округу достиг 704,1 млрд. рублей. Темп роста показателя в 2018 г. по сравнению с 2017 г. составил по Уральскому федеральному округу 103,0%.

Наибольший удельный вес в объеме отгруженных товаров, выполненных работ и услуг принадлежит Свердловской области и Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре – 33,1% и 31,0% соответственно.

Доля Уральского федерального округа в общероссийском показателе по этому виду экономической деятельности составила 12,7%.

По виду экономической деятельности «*Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений*» в 2018 г. объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг по округу составил 143,5 млрд. рублей. Темп роста показателя в 2018 г. по сравнению с 2017 г. составил по округу 113,7%.

Доля Уральского федерального округа в данном показателе по России – 13,3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в декабре 2018 г. по отношению к декабрю 2017 г. составил по округу 124,5% (по России – 111,7%).

Наибольший индекс цен производителей промышленных товаров зафиксирован в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре – 135,2%, наименьший – в Тюменской области (без автономных округов) – 104,7%.

Сельское хозяйство. Доля Уральского федерального округа в общем объеме производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей России (сельскохозяйственные организации, крестьянские/фермерские/ хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в 2018 г. составила 6,2%.

Производство основных видов продукции животноводства хозяйствами всех категорий округа в 2018 г. характеризуется следующими данными: произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 1067,5 тыс. тонн, молока – 1950,7 тыс. тонн, яиц – 4828,4 млн. штук.

Наибольший удельный вес в общем объеме производства округа скота, птицы на убой (в живом весе) и яиц принадлежит Челябинской области – 50,6% и 33,6% соответственно, молока – Свердловской области – 37,8%.

Значительные объемы сельскохозяйственной продукции производятся в хозяйствах населения. В Ямало-Ненецком автономном округе удельный вес производства скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах населения составил 61,2%, в Челябинской области доля производства молока в хозяйствах населения составила 55,5% в общем объеме производства.

В Курганской области производство основных видов сельскохозяйственной продукции и поголовье скота сосредоточено в хозяйствах населения. На их долю приходится 61,5% производства скота и птицы на убой (в живом весе), 66,3% - молока, 83,5% производства яиц в общем объеме производства. В хозяйствах населения также находится 56,1% поголовья крупного рогатого скота, доля поголовья коров составляет 58,9%, доля поголовья свиней – 39,3%.

В хозяйствах всех категорий Уральского федерального округа на конец декабря 2018 г. поголовье крупного рогатого скота составило 881,4 тыс. голов, из него коровы – 391,5 тыс. голов, поголовье свиней составило 1600,3 тыс. голов.

Самое многочисленное поголовье крупного рогатого скота наблюдается в Свердловской области – 257,6 тыс. голов, из него коровы – 114,2 тыс. голов. Доля поголовья крупного рогатого скота в хозяйствах населения составляет 17,5% от общего поголовья (по округу – 36,6%), коров – 20,7% (по округу – 39,9%).

В Челябинской области сосредоточено большое поголовье свиней – 854,8 тыс. голов или 53,4% от всего поголовья свиней в Уральском федеральном округе.

Индекс производства продукции сельского хозяйства по округу по сравнению с 2017 г. составил 99,4%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в декабре 2018 г. по отношению к декабрю 2017 г. составил по округу 111,3% (по России – 112,9%).

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по Уральскому федеральному округу в 2018 г. составил 1359,8 млрд. рублей или 163,5% к уровню 2017 г.

Доля округа в общероссийском объеме работ, выполненных собственными силами по строительству, составила 16,2%.

Наиболее интенсивно строительство велось в Ямало-Ненецком автономном округе, где объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», составил 448,8 млрд. рублей.

Индекс цен производителей на строительную продукцию в декабре 2018 г. по отношению к декабрю 2017 г. составил по Уральскому федеральному округу 104,0%.

В 2018 г. предприятиями и организациями всех форм собственности введено 5917,4 тыс. кв. м общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях, жилых домах, что составило 93,9% к уровню 2017 г.

Наиболее высоких показателей в строительстве жилья достигли Свердловская и Челябинская области, на территории этих субъектов Российской Федерации введено 2076,3 и 1515,8 тыс. кв. м соответственно.

Доля Уральского федерального округа в общероссийском показателе составила 7,8%.

Индивидуальными застройщиками в округе введено 2279,8 тыс. кв. м общей площади жилых помещений. Лидерами по этому показателю также являются Свердловская и Челябинская области, на территории этих субъектов Российской Федерации введено в действие 798,7 и 660,2 тыс. кв. м общей площади индивидуального жилья соответственно.

Наряду со строительством жилья на территории Уральского федерального округа ведется строительство объектов социально-культурного назначения. В 2018 г. введено дошкольных образовательных организаций на 4324 мест, общеобразовательных организаций на 6735 ученических мест, амбулаторно-поликлинических организаций на 526 посещений в смену.

Наибольший ввод дошкольных образовательных организаций на 1120 мест отмечен в Тюменской области (без автономных округов); общеобразовательных организаций на 2425 ученических мест - в Челябинской области; мощностей амбулаторно-поликлинических организаций на 401 посещение в смену - в Свердловской области.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли в 2018 г. по Уральскому федеральному округу составил 2706,8 млрд. рублей и увеличился в товарной массе по сравнению с 2017 г. на 3,5%.

Лидирующие позиции по объему оборота розничной торговли заняли Свердловская и Челябинская области, которые обеспечили соответственно 41,8% и 19,2% всего оборота розничной торговли округа.

В расчете на душу населения было реализовано товаров на 219,1 тыс. рублей (в среднем по России – на 214,9 тыс. рублей). Наибольшая величина этого показателя зафиксирована в Свердловской области – 261,7 тыс. рублей на душу населения.

Оптовая торговля. Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли в 2018 г. по Уральскому федеральному округу составил 4143,6 млрд. рублей и уменьшился по сравнению с 2017 г. на 3,9% в сопоставимых ценах.

Наибольший объем оборота оптовой торговли организаций оптовой торговли зафиксирован в Свердловской области – 1891,6 млрд. рублей, что составляет 45,7% от общего объема оборота оптовой торговли организаций оптовой торговли округа.

Рынок платных услуг населению. В 2018 г. в округе было оказано населению платных услуг на 791,9 млрд. рублей. Индекс физического объема по сравнению с 2017 г. составил 103,4%.

Наибольший объем платных услуг населению оказан в Свердловской области и составляет 369,5 млрд. рублей – 46,7% от общего объема платных услуг по округу.

Индекс потребительских цен в декабре 2018 г. к декабрю 2017 г. составил по округу 103,3%, в том числе на продовольственные товары – 103,3%, непродовольственные товары – 103,4%, услуги – 103,1%.

Финансы. По данным Федерального казначейства консолидированный бюджет субъектов Уральского федерального округа в 2018 г. исполнен с профицитом 146,2 млрд. рублей. Расходы составили 1195,8 млрд. рублей, доходы – 1341,9 млрд. рублей.

Рынок труда. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по данным выборочного обследования рабочей силы в 2018 г. составила по округу 6,4 млн. человек.

Не имели занятия, но активно его искали 300,6 тыс. человек (в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) они классифицируются как безработные). В органах службы занятости населения в качестве безработных на конец декабря 2018 г. было зарегистрировано 59,1 тыс. человек.

По данным Федеральной службы по труду и занятости потребность в работниках, заявленная работодателями в органы службы занятости населения на конец декабря 2018 г., составила по округу 107,2 тыс. человек или 91,5% к декабрю 2017 г.

Доходы населения. Уровень благосостояния населения определяется, прежде всего, денежными доходами населения, которые в расчете на душу населения²⁾ в целом по Уральскому федеральному округу в 2018 г. составили 33254 рубля в месяц (в целом по России – 32598 рублей в месяц).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций Уральского федерального округа в 2018 г.²⁾ составила 47572 рубля (по России – 43445 рублей) и возросла по сравнению с 2017 г. на 7,9%, реальная начисленная заработная плата увеличилась на 5,3%.

Просроченная задолженность организаций по выплате заработной платы работникам по состоянию на 1 января 2019 г. составила по Уральскому федеральному округу 26,1 млн. рублей.

По данным Пенсионного фонда Российской Федерации средний размер назначенных пенсий по Уральскому федеральному округу по состоянию на 1 января 2019 г. составил 15300 рублей (по России – 14102 рубля), реальный размер назначенных пенсий к соответствующему периоду предыдущего года составил 102,0%.

Естественное движение населения. В Уральском федеральном округе в 2018 г. родилось 147,1 тыс. человек, умерло 146,0 тыс. человек. Естественный прирост населения составил 1089 человек.

Естественная убыль населения зафиксирована в Курганской, Свердловской и Челябинской областях. В Курганской области наблюдается самая высокая смертность – 15,4 на 1000 человек населения, коэффициент естественной убыли составил 5,2 промилле.

Миграция населения. В 2018 г. на территорию Уральского федерального округа прибыло 419,3 тыс. человек, наибольшее число прибывших наблюдается в Свердловской и Челябинской областях – 120,7 и 91,9 тыс. человек соответственно.

Миграционная убыль населения округа в 2018 г. составила 6217 человек.

Источник информации: <http://sverdl.gks.ru>

Отдел сводных статистических работ

Телефон: +7 (343) 371-13-00

Вывод:

Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что не смотря на выявленные проблемы общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, достаточно плотной связи указанных тенденций изменения обстановки в стране и регионе, на рынок недвижимости исследуемого объекта оценки не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисная недвижимость; торговая недвижимость; производственно-складские объекты; универсальная недвижимость; гостиничная недвижимость).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией¹².

Классификация земельных участков

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объектно необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков – это их категория и разрешенное использование.

Категория земель первым делом отражается на обороноспособности земельного участка: действующему законодательству допускаются сделки купли–продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Источник информации: ст. 7 Земельного кодекса РФ.

Выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков. Классификация земельных участков представлена в Таблице.

Таблица классификации земельных участков

№ п/п	Категория земель	Разрешенное использование	
1.	Земли сельскохозяйственного назначения Ст.77 ЗК	сельскохозяйственные угодья	
		земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами	
		под зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	
2.	Земли населенных пунктов Ст.87 ЗК	1) жилая зона	для застройки жилыми зданиями
			под объекты культурно-бытового и иного назначения
			индивидуальная жилая застройка
			малоэтажная смешанная жилая застройка
			средне этажная смешанная жилая застройка
			многоэтажная жилая застройка
		2) общественно-деловая	под иные виды застройки согласно градостроительным регламентам.
			для застройки административными зданиями
			объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения
		3) производственная	иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам
			для застройки промышленными объектами
			коммунально-складскими объектами
		4) зона инженерных и транспортных инфраструктур	иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
			для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры
			под объекты иного назначения согласно

¹² Источник информации: Сегментация рынков недвижимости
<http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

			градостроительным регламентам
		5) рекреационная	участки занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма
		6) зона сельскохозяйственного использования	пашни
			участки под многолетними насаждениями
			участки под зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения
			7) зона специального назначения
			8) зона военных объектов
			9) иные территориальные зоны
3.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Ст.85 ЗК		1) земли промышленности
			2) земли энергетики
			3) земли транспорта
			4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики
			5) земли для обеспечения космической деятельности
			6) земли обороны и безопасности
			7) земли иного специального назначения
4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов Ст.94 ЗК		1) особо охраняемых природных территорий
			2) природоохранного назначения
			3) рекреационного назначения
			4) историко-культурного назначения
			5) особо ценные земли
5.	Земли лесного фонда Ст.101 ЗК		Лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)
6.	Земли водного фонда Ст.102 ЗК		1) земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах
			2) земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2018г. «Земельные участки» Часть -2, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2018г. Стр.44-49, таб. 5.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3,9,10,11,13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок	
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения гостиниц.	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов.	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов жилищного строительства.	ВРИ 2,4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ВРИ 8,14
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых);	ВРИ 3,5,9,13
			Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;	
			Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	

Вывод:

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б, принадлежит к сегменту рынка:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Сегмент	Субрынок
1.	Административно-производственное здание, литер Л	5 244,3	Коммерческая недвижимость	Административный, производственно – складской объект
2.	Здание участка ТМУ, литер П	612,6	Коммерческая недвижимость	Производственно – складской объект
3.	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	914,7	Коммерческая недвижимость	Производственно – складской объект
4.	Здание котельной, литер У,у,У1,У2	788,1	Коммерческая недвижимость	Производственный объект
5.	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1	3 435,5	Коммерческая недвижимость	Административный, производственно – складской объект
6.	Здание насосной, литер Ф	80,7	Коммерческая недвижимость	Производственный объект
	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: промплощадка. Кадастровый (условный) номер 66:51:0104001:64	45 562,0	Земли населенных пунктов	Производственная зона: для застройки промышленными объектами; коммунально-складскими объектами; иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом недвижимости из сегментов рынка

Анализ рынка объектов производственно- складского назначения

В открытых источниках информации и архивах на дату оценки данные о реальных сделках продажи объектов производственно- складского назначения в рассматриваемом местоположении - г. Красноуральск, отсутствуют. Таким образом, оценщик не имеет возможности произвести анализ о реальных сделках купли-продажи на дату оценки 24.08.2019г.

На дату оценки не было выявлено ни одного объекта производственно- складского назначения предложенного к продаже в рассматриваемом местоположении - г. Красноуральск, по этому, Оценщик расширил поиск.

Согласно ФСО-7 п. 10б «Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территории, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта», оценщиком принято решение рассмотреть предложения продажи по всей Свердловской области, кроме г. Екатеринбург, с возможным использованием как объект оценки.

В соответствии с п.11 ФСО-3 приводятся ссылки на источники информации, используемые в отчёте об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки, данная информация опубликована в периодическом издании, распространяемом на территории Российской Федерации, как следствие Оценщик имеет право не прикладывать копии соответствующих материалов к отчёту об оценке.

Оценщиком были проанализированы самые распространенные Интернет сайты.

Продажа

Для целей первичного анализа производилась выборка объектов по ценообразующим факторам объекту оценки:

1. По местоположению: Свердловская область, кроме г. Екатеринбург;
2. По назначению: **производственно- складского назначения**;
3. Тип объекта: производственные базы с земельным участком;
4. Вид права: собственность на здания и собственность на земельный участок;
5. По площади: объекты разной площади;
6. По количеству этажей: разной этажностью;
7. Материал стен: капитальные, прочие материалы.

Таблица выборки всех предложений к продаже на дату оценки

№ п/п	Адрес	Цена, руб. с НДС, за объект с учетом стоимости земельного участка	Площадь, кв.м.	Цена, руб. с НДС за 1 кв.м. с учетом стоимости земельного участка	Наименование	Площадь земельного участка, кв.м.	Вид права земельного участка	Контакты, источник информации
1.	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Западная, 1А	11 076 000	1 895,00	5 844,85	Производственная база	5 534,00	Собственность	8-916-689-86-53 https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_1895.3_m_1776330409
2.	Свердловская обл., г. Нижняя Тура, ул. Говорова	17 938 500	2 116,00	8 477,55	Производственная база	104 952,00	Собственность	8-922-111-17-99 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnyaya_tura-256387495
3.	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Трикотажников, 19	16 000 000	1 490,00	10 738,26	Производственная база	4 546,00	Собственность	8-343-226-15-43 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhniy_tagil-1387851386
4.	Свердловская обл., г. Верхняя Салда, ул. Промышленная, здание 6 к. 1	42 999 999	3 158,00	13 616,21	Производственная база	13 658,00	Собственность	8-922-207-84-10 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-verhnyaya_salda-1484549192
Среднее значение				9 669,22				
Минимальное				5 844,85				
Максимальное				13 616,21				
Медиана				9 607,91				

Анализ рынка земельных участков

В открытых источниках информации и архивах на дату оценки данные о реальных сделках продажи земельных участков в рассматриваемом местоположении -г. Красноуральск, отсутствуют. Таким образом, оценщик не имеет возможности произвести анализ о реальных сделках купли-продажи на дату оценки 24.08.2019г.

На дату оценки не было выявлено ни одного земельного участкапредназначенного под земли промышленности, предложенногок продаже в рассматриваемом местоположении -г. Красноуральск, по этому, Оценщик расширил поиск.

Согласно ФСО-7 п. 10б «Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территории, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта», оценщиком принято решение рассмотреть предложения продажи по всей Свердловской области, с возможным использованием как объект оценки.

В соответствии с п.11 ФСО-3 приводятся ссылки на источники информации, используемые в отчёте об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки, данная информация опубликована в периодическом издании, распространяемом на территории Российской Федерации, как следствие Оценщик имеет право не прикладывать копии соответствующих материалов к отчёту об оценке.

Оценщиком были проанализированы самые распространенные Интернет сайты.

Для целей первичного анализа производилась выборка объектов по ценообразующим факторам объекту оценки:

1. По местоположению: Свердловская область, кроме г. Екатеринбург;
2. По назначению: земельный участок свободный от капитальных строений;
3. По площади: объекты разной площади;
4. Категория земель: земли населенных пунктов;
5. Разрешенное использование: для размещения производственных и складских зданий;
6. По наличию коммуникаций: объекты с доступными коммуникациями;
7. Вид права: собственность.

Таблица выборки всех предложений к продаже на дату оценки

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за кв.м., руб.	Наименование	Вид права	Контакты, источник информации
1.	Свердловская обл., г. Кировград, п. Нейво-Рудянка, ул. Заводская, 4	711 730	9 448,00	75,33	Земли населенных пунктов/для размещения промышленных объектов	Собственн ость	АО ТЭК-Торг +79530190489 https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novouralsk-257859237
2.	Свердловская обл., г.Полевской, Западный промышленный р-он, д. 4/4	1 690 000	10 012,00	168,80	Земли населенных пунктов/для размещения коммунальных, складских объектов	Собственн ость	8-912-680-05-20 https://www.avito.ru/polevskoy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promn_aznacheniya_1131807980
3.	Свердловская обл., г. Дегтярск, примерно в 100 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская обл. г. Дегтярск, ул.Калинина, д.1А	2 000 000	13 000,00	153,85	Земли населенных пунктов/для размещения промышленных объектов	Собственн ость	8-912-211-44-77 https://www.avito.ru/degtjarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_130_ga_promnaznacheniya_1259116992
4.	Свердловская обл., г. Первоуральск	6 300 000	24 600,00	256,10	Земли населенных пунктов/для размещения промышленных объектов	Собственн ость	+7-909-006-66-60 https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pervouralsk-257846861
5.	Свердловская обл., г. Первоуральск	5 400 000	9 841,00	548,72	Земли населенных пунктов/для размещения иных объектов промышленности	Собственн ость	Собственник Дмитрий +7 919 391-10-96 https://ekaterinburg.n1.ru/view/29073582/?open_car_d_land
Среднее значение				240,56			
Минимальное				75,33			
Максимальное				548,72			
Медиана				168,80			

Среднее значение цены 1 кв.м. было определено как сумма всех зафиксированных значений делённая на их количество, представленных в выборке, схожих по своим ценообразующим факторам с объектом оценки, без тщательного исследования каждого объекта.

Медиана (median) – Вид среднего показателя (mean), когда из ряда чисел, упорядоченного по мере возрастания или убывания, берется среднее число (если ряд состоит из нечетного количества чисел) или арифметическое среднее двух средних чисел (если ряд состоит из четного количества чисел). Этот показатель – медиана – в некоторых случаях может дать более представительное среднее, чем арифметическое среднее (arithmetic mean) или геометрическое среднее (geometric mean).

**Анализируя имеющееся предложение по продаже, можно сделать вывод о несбалансированности данного сегмента рынка. Цены, предлагаемые к продаже, устанавливаются собственниками недвижимости, исходя из собственных соображений, и не носят системного характера.*

***В приложении размещены скриншоты объявлений.*

8.4. Анализ спроса и предложения, а также основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы

Стоимость недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов. Учитываются характеристики физических, экономических, социальных, политических, административных, юридических факторов, и только после этого производится оценка объектов.

Физические факторы

К физическим ценообразующим фактором относят:

характеристики местоположения объекта - климатические условия, ресурсы, почва, грунты, топография; удаленность от жилых территорий, административного центра, транспортная развязка, и т.д.;

характеристики земельного участка - его размер и форма, площадь, общий вид, благоустроенность объекта и т.д.;

характеристики зданий и сооружений - общее количество, год постройки, качество, планировка, архитектурный стиль и т.д.

Экономические (социально-экономические) факторы

Недвижимость также оценивается с учетом экономических факторов. Они делятся на:

общие - состояние мировой экономики, финансовая ситуация в стране, области, городе и т.д.;

факторы спроса - занятость население, обеспеченность и уровень заработной платы жителей, процентные ставки, стоимость проведения купли-продажи;

факторы предложения - общая площадь выставленной на продажу земли, количество продаваемых объектов, финансирование, налогообложение.

Экономические факторы (объективные факторы) можно также разделить на два вида: макроэкономические, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости и т.д.);

микроэкономические, характеризующие объективные параметры конкретных сделок (все условия договора - предмет, сроки действия, права и обязанности сторон, расторжения договора и т.д.).

Политические, административные, юридические факторы

Эти три группы ценообразующих факторов связаны между собой и влияют на стоимость недвижимости посредством изменений в налоговой и финансовой политике, правовых и строительных нормах и правилах, характере предоставления льгот, показателях ставок арендной платы, уровне осуществления контроля землепользования, услугах муниципальных служб (дороги, транспорт, охрана здоровья, учебные заведения).

Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии. Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность.

Экологические факторы

Под экологическими факторами при оценке недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность объекта недвижимости. К экологическим факторам относятся, в частности: наличие зеленых насаждений, загазованность воздуха, обилие промышленных предприятий в окружении, наличие вредных выбросов, избыточный шум.

Фактор соответствия объекта принципу наиболее эффективного использования.

Использование объекта может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Стоимость оценивается при наиболее эффективном использовании объекта оценки.

Факторы для объектов оценки, существенно влияющие на их стоимость:

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2018г. «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2018г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.75, таб. 8.

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2018г. «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2018г. «Корректирующие и территориальные коэффициенты и скидки на торг, коэффициент капитализации», стр.56, таб. 8.

8.5. Основные выводы анализа рынка

В целом динамика сегмента недвижимости данного типа является достаточно спокойной. В течение года не зафиксировано как резких спадов, так и подъемов, как предложения так и спроса. Незначительные колебания вполне объяснимы как сезонными факторами так и случайным статистическим «шумом», не влияющим на общую тенденцию. Цены так же демонстрируют монотонное возрастание без резких перепадов.

Динамика рынка	Налицо тенденция перехода в состояние "рынка потребителя", т.е. количество сделок сокращается, а рост цен замедляется, при этом привлекательность рынка для инвесторов с катастрофической скоростью снижается.
Факторы, влияющие на спрос и предложение	Спрос и предложение на рынке недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы: -Изменение численности населения -Занятость трудоспособного населения -Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы) -Индекс промышленного производства -Индекс потребительских цен -Объем сделок с земельными участками -Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи)
Объем продаж/ предложений	Отсутствует
Ликвидность*	Низкая
Срок экспозиции	Более 6 мес.
Диапазон цен аналогичных объектов по всей Свердловской обл. кроме г. Екатеринбург	Предложения к продаже производственные базы с земельным участком: от 5 844,85 до 13 616,21 руб. за 1 кв.м. с НДС Предложения к продаже земельные участки: от 75,33 до 548,72 руб. за 1 кв.м. без НДС
Основные ценообразующие факторы	Основным фактором, влияющим на спрос, предложение и цены является местоположение, площадь объекта и физическое состояние. Именно этими факторами для данного типа недвижимости определяется и объем предложения, и спрос и, соответственно, цена и сроки экспозиции. Иные факторы, как, например: наличие отопления, материал стен, наличие ж/д ветки и др. для рассматриваемого типа недвижимости являются подчиненными и уточняющими, но не определяющими рыночную цену

Объем исследований определялся оценщиком исходя из принципа достаточности и существенности.

*Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации¹³:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	менее 1	от 1 до 2	от 2 до 4	от 4 до 6	более 6

¹³ Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Комитет по оценочной деятельности Ассоциация российских банков.
<http://www.audit-it.ru/articles/appraisal/a109/188103.html>

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования. За собственником имущества в Российской Федерации закрепляется право владения, пользования и распоряжения как единолично, так и совместно с другими лицами. Но помимо прав имеются и ограничения: осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать прав и свободы других лиц.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта оценки определено в Российских стандартах оценки только применительно к оценке земельных участков. Международные стандарты оценки и Европейские стандарты оценки недвижимости, идентично определяют НЭИ как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Применение этого принципа позволяет оценщику учитывать эффект износа и устаревания здания, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность реконструкционных проектов, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ– доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС– насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ– рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод:

№ п/п	Название	Потенциал местоположения	Рыночный спрос	Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность)	Физическая возможность	Финансовая оправданность	Максимальная эффективность	Фактическое и наиболее эффективное использование объекта
1.	Административно - производственное здание, литер Л	К зданию имеется удобный подъезд как для легкового так и для большегрузного транспорта, скрытых опасностей расположения нет	Отсутствует	Использование улучшений земельного участка соответствует разрешенному законодательством. Соответствует нормам пожарной безопасности. Не ухудшает экологическую обстановку	Физическое состояние здания удовлетворительное - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Объект расположен в промышленной части города, перепрофилирование объекта финансового не выгодно.	Нежилое здание относится к вспомогательным объектам промышленной недвижимости, обладает полезностью в существующем качестве	В качестве административного, производственно - складского
2.	Здание участка ТМУ, литер П	К зданию имеется удобный подъезд как для легкового так и для большегрузного транспорта, скрытых опасностей расположения нет	Отсутствует	Использование улучшений земельного участка соответствует разрешенному законодательством. Соответствует нормам пожарной безопасности. Не ухудшает экологическую обстановку	Физическое состояние здания удовлетворительное - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Объект расположен в промышленной части города, перепрофилирование объекта финансового не выгодно.	Нежилое здание относится к вспомогательным объектам промышленной недвижимости, обладает полезностью в существующем качестве	В качестве производственно - складского
3.	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	К зданию имеется удобный подъезд как для легкового так и для большегрузного транспорта, скрытых опасностей расположения нет	Отсутствует	Использование улучшений земельного участка соответствует разрешенному законодательством. Соответствует нормам пожарной безопасности. Не ухудшает экологическую обстановку	Физическое состояние здания удовлетворительное - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Объект расположен в промышленной части города, перепрофилирование объекта финансового не выгодно.	Нежилое здание относится к вспомогательным объектам промышленной недвижимости, обладает полезностью в существующем качестве	В качестве производственно - складского
4.	Здание котельной, литер У,у,У1,У2	К зданию имеется удобный подъезд как для легкового так и для	Отсутствует	Использование улучшений земельного участка соответствует разрешенному	Физическое состояние здания неудовлетворительное - Эксплуатация	Объект расположен в промышленной части города, перепрофилирование	Нежилое здание относится к вспомогательным объектам	В качестве производственного, при условии

		большегрузного транспорта, скрытых опасностей расположения нет		законодательством. Соответствует нормам пожарной безопасности. Не ухудшает экологическую обстановку	конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	объекта финансового не выгодно.	промышленной недвижимости, обладает полезностью в существующем качестве	значительного капитального ремонта
5.	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13,14,15, 16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1	К зданию имеется удобный подъезд как для легкового так и для большегрузного транспорта, скрытых опасностей расположения нет	Отсутствует	Использование улучшений земельного участка соответствует разрешенному законодательством. Соответствует нормам пожарной безопасности. Не ухудшает экологическую обстановку	Физическое состояние здания удовлетворительное -конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Объект расположен в промышленной части города, перепрофилирование объекта финансового не выгодно.	Нежилое здание относится к вспомогательным объектам промышленной недвижимости, обладает полезностью в существующем качестве	В качестве производственно – складского, административного
6.	Здание насосной, литер Ф	К зданию имеется удобный подъезд как для легкового так и для большегрузного транспорта, скрытых опасностей расположения нет	Отсутствует	Использование улучшений земельного участка соответствует разрешенному законодательством. Соответствует нормам пожарной безопасности. Не ухудшает экологическую обстановку	Физическое состояние здания удовлетворительное -конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Объект расположен в промышленной части города, перепрофилирование объекта финансового не выгодно.	Нежилое здание относится к вспомогательным объектам промышленной недвижимости, обладает полезностью в существующем качестве	В качестве производственного
	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: промплощадка. Кадастровый (условный) номер 66:51:0104001:64	К участку имеется удобный подъезд как для легкового, так и для большегрузного транспорта, но только через соседние участки, скрытых опасностей расположения нет	Отсутствует	Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов поселений, городских округов и населенных пунктов, градостроительным регламентом при условии	Физические свойства оцениваемого земельного участка не накладывают каких-либо ограничений по его использованию. Учитывая, что законодательно разрешенным считается использование земельного участка (промплощадка), при определении возможных вариантов использования рассматривался только	Финансово-состоятельным использованием объекта оценки является использование в соответствии с установленным назначением, т.к. оно соответствует преобладающему способу землепользования в ближайшей	В рамках настоящей оценки, учитывая цели и задачи оценки, учитывая, что физически возможным, законодательно разрешенным и финансово осуществимым считается использование земельного участка -промплощадка, по	Промплощадка

				<p>соблюдения требований технических регламентов. Учитывая тот факт, что оценка проводится на конкретную дату, на которую смена вида разрешенного использования не была произведена и оцениваемый земельный участок предназначен и используется по его законодательному назначению, оценщик при дальнейшем проведении анализа наиболее эффективного использованию может исходить только из законодательно утвержденного на дату проведения оценки разрешенного использования оцениваемого земельного участка.</p> <p>Поэтому, по мнению оценщика, текущее использование объекта оценки - промплощадка</p>	<p>этот вариант. Учитывая площадь земельного участка, его месторасположение, форму участка, можно сделать вывод, что использование участка - промплощадка.</p>	<p>окрестности оцениваемого земельного участка, для смены категории земельного участка необходимы существенные затраты времени и денежных средств. Учитывая, что физически возможным и законодательно разрешенным считается использование земельного участка (промплощадка), можно сделать вывод, что использование участка - промплощадка является финансово осуществимым</p>	<p>мнению оценщика, вариантом использования земельного участка, обеспечивающим максимальную доходность, является разрешенное использование земельного участка - промплощадка</p>	
--	--	--	--	---	--	--	--	--

*Все объекты оценки производственно- складского назначения с АБК, расположены на одном земельном участке разрешенное использование которого под промплощадку, по этому наиболее эффективное использование объектов будет под **производственную базу**.*



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

Подходы к оценке

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

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Для объекта оценки в данном отчете применялся сравнительный подход - метод сравнения на основании цен предложений.

(Полное пояснение см. в соответствующих разделах данного отчета)



10.1. Обоснование отказа от затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Согласно ФСО №7 п.24 (в) – затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В силу хорошо развитой системы информационного обеспечения (достаточное количество выявленных объектов-аналогов) даёт наиболее объективные результаты, не завышая или занижая стоимость объекта недвижимого имущества.

Также дополнительное ограничение на использование затратного подхода это то, что очень много экспертных расчетов и обоснований, н-р выбор справочника для расчета восстановительной стоимости, а так же обоснование расчета совокупного износа (физического, функционального и внешнего).

Оценщиком принято решение не применять затратный подход, т.к. было выявлено достаточное количество объектов аналогичных объекту оценки предлагаемых на продажу на открытом рынке.

10.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, агрегированными¹⁴: условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.

2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.

3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым имуществом.

Для получения ценового измерителя Оценщику необходимо проанализировать состояние рынка и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на аналогичные объекты.

Оценщик проанализировал состояние рынка и сделал вывод о возможности реализации сравнительного подхода, т.к. существует достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на аналогичные объекты.

В данном случае применяется метод сравнения по объектам–аналогам на основании цен предложений.

¹⁴Агрегирование — маркетинговая стратегия, направленная на расширение базы потребителей; сосредотачивает внимание на универсальных потребностях населения и предполагает, что все потребители на конкретном рынке похожи друг на друга и испытывают одинаковые потребности.



10.2.1. Метод сравнения на основании цен предложений

Процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным методом включает в себя следующие шаги:



Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади
- цена за 1 м³ строительного объема
- цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Объект недвижимости в целом может быть единицей сравнения лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов при условии совпадения их количественных и качественных характеристик. При использовании данной единицы сравнения следует быть осторожным из-за ошибок, которые могут быть вызваны различиями в стоимости строительства, конструктивных решениях и иных условий. В связи с тем, что количественные и качественные характеристики, в том числе и площадь объектов, не совпадают, оценщик счел необходимым и целесообразным не применять указанную единицу сравнения в настоящей работе.

Для некоторых видов недвижимости наиболее важным измерителем является тот, который показывает объем. При оценке таких объектов целесообразно в качестве единицы сравнения применять цену за 1 м³ здания или сооружения. В связи с тем, что Оцениваемые объекты к указанной группе объектов не относятся, то указанная единица сравнения не применяется.

Как правило, объекты недвижимости продаются с указанием общей площади и цены за 1 м².

Общая стоимость определяется произведением величины рыночной стоимости за 1 м² и площади.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 м².

При продаже зданий/помещений участник сделки ориентируется на цену 1 м² общей площади для сопоставления цены продажи данного объекта с аналогичными, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

В результате детального изучения всех предложений, оценщик принял решение принять в качестве аналогов все объекты, представленные в анализе рынка по критериям отбора, представленных ниже.

Критерии отбора аналогов

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

1. По местоположению: Свердловская область, кроме г. Екатеринбург;
2. По назначению: **производственно- складского назначения**;
3. Тип объекта: производственные базы с земельным участком;
4. Вид права: собственность на здания и собственность на земельный участок;
5. По площади: объекты разной площади;
6. По количеству этажей: разной этажностью;
7. Материал стен: капитальные, прочие материалы.

Ниже по тексту представлена таблица объектов-аналогов, наиболее сопоставимых объекту оценки, по данным критериям отбора, исходя из анализа рынка.

Объекты-аналоги, предложенные к продаже

Элемент сравнения	Объекты-сравнения			
	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Цена, руб. с НДС, за объект с учетом стоимости земельного участка	11 076 000,0	17 938 500,0	16 000 000,0	42 999 999,0
Площадь, м ²	1 895,0	2 116,0	1 490,0	3 158,0
Цена, руб. с НДС за 1 кв.м. с учетом стоимости земельного участка	5 844,85	8 477,55	10 738,26	13 616,21
Передаваемые имущественные права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	2019г.	2019г.	2019г.	2019г.
Скидки к ценам предложений	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)
Местоположение	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Западная, 1А	Свердловская обл., г. Нижняя Тура, ул. Говорова	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Трикотажников, 19	Свердловская обл., г. Верхняя Салда, ул. Промышленная, здание 6 к.1
Общая площадь, кв.м.	1 895,0	2 116,0	1 490,0	3 158,0
Физическое состояние здания	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)
Наличие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть
Функциональное назначение частей объекта	Универсальные производственно-складские объекты с АБК	Универсальные производственно-складские объекты с АБК	Универсальные производственно-складские объекты с АБК	Универсальные производственно-складские объекты с АБК
Контакты, источник информации	8-916-689-86-53 https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_1895.3_m_1776330409	8-922-111-17-99 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnyaya_tura-256387495	8-343-226-15-43 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhniy_tagil-1387851386	8-922-207-84-10 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-verhnyaya_salda-1484549192



Все цены с учетом НДС

**Дополнительные сведения, не указанные в Скриншотах объявлений, взяты из интервью с контактными лицом по телефону указанному в объявлении.*

Учитывая, что каждый объект недвижимости является уникальным, а также, что ценовая информация имеется в весьма ограниченном количестве объектов, то подобранные объекты-аналоги неизбежно будут отличаться от объекта оценки, поэтому основной смысл сравнительного подхода – ответить на вопрос: «Сколько бы стоил объект-аналог, если бы обладал точно такими же характеристиками, как объект оценки?»

Ответ на этот вопрос осуществляется путем корректировки цен объектов-аналогов на имеющиеся различия с объектом оценки.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Выявленные отличия сравниваемых объектов, требующие введения корректировок:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)
3. Условия продажи
4. Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)
6. Местоположение
7. Общая площадь, кв.м.
8. Физическое состояние здания
9. Наличие отопления
10. Материал стен
11. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)
12. Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)
13. **Функциональное назначение частей объекта**

Обоснование корректировок

1. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка на передаваемые имущественные права для аналогов не применялась, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от продавца к покупателю полного права собственности.

2.Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (применяется для объектов, приобретаемых с привлечением кредитных средств, льготным налогообложением и др.), поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

3.Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

4.Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)

Введением данной поправки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае корректировка не требуется, т.к. все аналоги в отчете представлены в одном временном периоде с датой оценки и были актуальны.



5.Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)

По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая "поправка на сделку", зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Корректировка применяется ко всем объектам –аналогам на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2018г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2018г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.301, таб. 187.

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Применяем среднее значение скидки на торг, как для универсальных производственно-складских объектов (-)17,4% или **коэф.0,826**.

6.Корректировка на местоположение

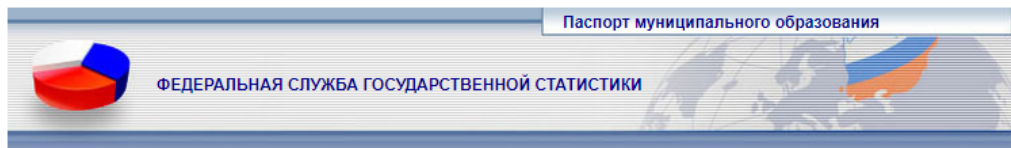
Определяющую роль в вопросе обеспечения спроса на недвижимость, в конечном счете, играют доходы платежеспособного населения. Поэтому непосредственным фактором в системе ценообразования на рынке недвижимости, влияющим на объем спроса и, как следствие этого, на цену недвижимости, является величина реальных располагаемых доходов граждан или, иными словами, потребительских доходов.

Данная корректировка учитывает влияние на стоимость объекта недвижимости его расположение.

Корректировка на местоположение применяется на основании средней заработной платы в населенном пункте. Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2018г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2018г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», **стр.117, таб. 30**.

Средняя заработная плата принята на основании данных Министерства государственной статистики Свердловской области <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst65/DbInet.cgi#1>, по состоянию на март 2019г.

Для объекта оценки



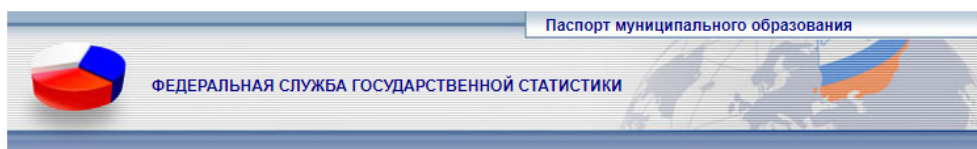
Выберите формат документа

**БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
городской округ Красноуральск
за 2019 год

Занятость и заработная плата

Показатели	Ед. измерения	2019
Среднемесячная заработная плата работников организаций (по okved2)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	35172.3

Для объекта - аналога №1.№3.



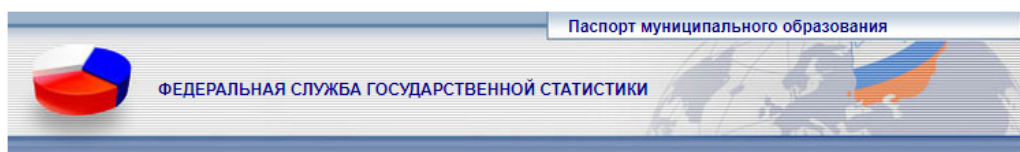
Выберите формат документа

**БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
город Нижний Тагил
за 2019 год

Занятость и заработная плата

Показатели	Ед. измерения	2019
Среднемесячная заработная плата работников организаций (по okved2)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	38277.6

Для объекта - аналога №2



Выберите формат документа


**БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
Нижнетуринский городской округ
за 2019 год

Занятость и заработная плата

Показатели	Ед. измерения	2019
Среднемесячная заработная плата работников организаций (по okved2)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	34869.7

Для объекта - аналога №4.

Паспорт муниципального образования



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

Выберите формат документа

БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Городские округа Свердловской области
 Городской округ, городской округ с внутригородским делением
Верхнесалдинский городской округ
 за 2019 год

Занятость и заработная плата

Показатели	Ед. измерения	2019
Среднемесячная заработная плата работников организаций (по okved2)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	42043.8

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах
 расположения объекта оценки и объекта аналога.

1. Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 30

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта аналога														
	Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49
21-23	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,66	0,63	0,61	0,59	0,57	0,55	0,53
23-25	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,63	0,61	0,59	0,57
25-27	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64	0,62	0,60
27-29	1,20	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,71	0,68	0,66	0,64
29-31	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72	0,70	0,67
31-33	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	0,76	0,73	0,71
33-35	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,77	0,74
35-37	1,46	1,37	1,28	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,80	0,78
37-39	1,52	1,42	1,34	1,27	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	0,86	0,84	0,81
39-41	1,58	1,48	1,39	1,32	1,25	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84
41-43	1,65	1,54	1,45	1,37	1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87
43-45	1,71	1,59	1,50	1,42	1,34	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91
45-47	1,76	1,65	1,55	1,47	1,39	1,32	1,26	1,21	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94
47-49	1,82	1,71	1,60	1,51	1,44	1,37	1,30	1,25	1,20	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97
49-51	1,88	1,76	1,65	1,56	1,48	1,41	1,35	1,29	1,24	1,19	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00

117

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	<i>РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б</i>	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Западная, 1А	Свердловская обл., г. Нижняя Тура, ул. Говорова	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Трикотажных, 19	Свердловская обл., г. Верхняя Салда, ул. Промышленная, здание 6 к.1
Средняя заработная плата в мес., руб.	35172.3	38277,6	34869.7	38277,6	42043.8
Корректировка на местоположение, коэф.	-	0,96	1,04	0,96	0,89

7.Корректировка на площадь

Данная корректировка введена вследствие того, что большие по величине объекты продаются на рынке за меньшую стоимость в расчете за 1 кв.м.



Корректировка применяется к объектам –аналогам на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2018г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2018г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.176, таб. 78.

Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м.	11 075,9	1 895,0	2 116,0	1 490,0	3 158,0
Корректировка, коэф.		0,87	0,87	0,87	0,87

8. Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка на физическое состояние учитывает такие аспекты как степень износа и степень готовности здания, а так же качества строительства и внешний вид объекта.

Корректировка на физическое состояние применяется только при расчете объекта оценки №4. Здание котельной, литер У,у,У1,У2, т.к. состояние здания неудовлетворительное, а аналогов удовлетворительное.

При расчете остальных зданий и помещений корректировка не применяется.

Корректировка применяется на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2018г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2018г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.229, таб. 126.

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

**Данная корректировка применяется после расчета всей базы как в удовлетворительном состоянии, а затем применяется корректировка на физическое состояние к 1 кв.м. при расчете №4. Здание котельной, литер У,у,У1,У2.*

9.Корректировка на наличие отопления.

Корректировка не применяется к объектам –аналогам,т.к. отопление имеется как у объектов – аналогов так и у объекта оценки.

10. Корректировка на материал стен

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. они с капитальными стенами как и объект оценки.

11. Корректировка на ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

Корректировка к объектам –аналогам не применяется, т.к. все объекты расположены на закрытой территории, как и объект оценки.



12. Корректировка на расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)

Корректировка к объектам –аналогам не применяется, т.к. все объекты расположены на огороженной территории, как и объект оценки.

13. Корректировка на функциональное назначение частей объекта

Корректировка не применяется к объектам –аналогам в виду того что, в состав объектов – аналогов входят административно – бытовые помещения, как и у объекта оценки.

Веса аналогов.

После того как будут проставлены корректировки и рассчитана скорректированная стоимость для каждого аналога, следует рассчитать удельный весовой коэффициент по формуле:

$$K_i = \frac{(\sum_{j=1}^n a_j) - a_i}{(n - 1) \sum_{j=1}^n a_j}$$

Где:

K_i– удельный весовой коэффициент i-го аналога;

n- общее количество аналогов;

∑a_j – общая сумма корректировок;

a_i – сумма корректировок i-го аналога.

Расчетная таблица весовых коэффициентов

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Сумма корректировок	34,40	34,40	34,40	41,40
Общая сумма корректировок	144,60	144,60	144,60	144,60
-	110,20	110,20	110,20	103,20
Кол-во аналогов	4	4	4	4
-	433,80	433,80	433,80	433,80
Вес аналога: 1,00	0,2540	0,2540	0,2540	0,2379

Теперь необходимо найти средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. общей площади. Для этого скорректированную стоимость каждого аналога необходимо умножить на соответствующий весовой коэффициент, а полученные значения сложить. Итоговое значение стоимости будет равна средневзвешенному значению стоимости 1 кв.м. общей площади, умноженному на общую площадь.

Источник информации: <http://www.kmvinvest.ru/content/36-invest/47-kakocenitkvartiri>



Таблица расчета методом сравнительного анализа базы производственной в удовлетворительном состоянии

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты –сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование	<i>База производственная</i>	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная
Цена, руб. с НДС, за объект с учетом стоимости земельного участка	-	11 076 000,0	17 938 500,0	16 000 000,0	42 999 999,0
Площадь, м ²	<i>11 075,90</i>	1 895,0	2 116,0	1 490,0	3 158,0
Цена, руб. с НДС за 1 кв.м. с учетом стоимости земельного участка	-	5 844,85	8 477,55	10 738,26	13 616,21
Передаваемые имущественные права на помещение	<i>Право собственности</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, коэф.		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		5 844,85	8 477,55	10 738,26	13 616,21
Финансовые условия	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, коэф.		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		5 844,85	8 477,55	10 738,26	13 616,21
Условия продажи	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, коэф.		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		5 844,85	8 477,55	10 738,26	13 616,21
Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)	<i>24.08.2019г.</i>	2019г.	2019г.	2019г.	2019г.
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 844,85	8 477,55	10 738,26	13 616,21
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, коэф.		0,826	0,826	0,826	0,826
Скорректированная цена, руб.		4 827,85	7 002,46	8 869,80	11 246,99
Местоположение	<i>Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б.</i>	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Западная, 1А	Свердловская обл., г. Нижняя Тура, ул. Говорова	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Трикотажников, 19	Свердловская обл., г. Верхняя Салда, ул. Промышленная, здание 6 к.1
Корректировка, коэф.		0,96	1,04	0,96	0,89
Скорректированная цена, руб.		4 634,74	7 282,56	8 515,01	10 009,82
Общая площадь,	<i>11 075,90</i>	1 895,0	2 116,0	1 490,0	3 158,0



кв.м.					
Корректировка, коэф.		0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб.		4 032,22	6 335,83	7 408,06	8 708,54
Физическое состояние здания	<i>Удовлетворительное –экспертно (на основании визуального осмотра)</i>	Удовлетворительное –экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное –экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное –экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное –экспертно (на основании фото в объявлении)
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 032,22	6 335,83	7 408,06	8 708,54
Наличие отопления	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 032,22	6 335,83	7 408,06	8 708,54
Материал стен	<i>Капитальные</i>	<i>Капитальные</i>	<i>Капитальные</i>	<i>Капитальные</i>	<i>Капитальные</i>
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 032,22	6 335,83	7 408,06	8 708,54
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	<i>Закрытая территория</i>	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 032,22	6 335,83	7 408,06	8 708,54
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	<i>Ограждение есть</i>	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 032,22	6 335,83	7 408,06	8 708,54
Функциональное назначение частей объекта	<i>Универсальный производственно - складской объект с АБК</i>	<i>Универсальный производственно - складской объект с АБК</i>	<i>Универсальный производственно - складской объект с АБК</i>	<i>Универсальный производственно - складской объект с АБК</i>	<i>Универсальный производственно - складской объект с АБК</i>
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 032,22	6 335,83	7 408,06	8 708,54
Весовые коэффициенты	<i>1,00</i>	0,2540	0,2540	0,2540	0,2379
Стоимость после весового коэффициента	-	1 024,18	1 609,30	1 881,65	2 071,76
Итоговая стоимость, руб. с НДС за 1 кв.м. объекта оценки с учетом стоимости земельного участка	<i>6 586,89</i>				



Таблица расчета методом сравнительного анализа №4. Здание котельной, литер У,у,У1,У2 в неудовлетворительном состоянии

Наименование имущества	Итоговая стоимость производственной базы в удовлетворительном состоянии, руб. с НДС за 1 кв.м. с учетом стоимости земельного участка	Физическое состояние здания	Корректировка на физическое состояние, коэф.	Итоговая стоимость, руб. с НДС за 1 кв.м. объекта оценки с учетом стоимости земельного участка
№4. Здание котельной, литер У,у,У1,У2	6 586,89	<i>Неудовлетворительное –экспертно (на основании визуального осмотра)</i>	0,71	4 676,69

Итоговая стоимость производственной базы

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Итоговая стоимость, руб. с НДС за 1 кв.м. объекта оценки с учетом стоимости земельного участка	Итоговая стоимость, руб. с НДС за объект оценки с учетом стоимости земельного участка
1.	Административно-производственное здание, литер Л	5 244,3	6 586,89	34 543 627,23
2.	Здание участка ТМУ, литер П	612,6	6 586,89	4 035 128,81
3.	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	914,7	6 586,89	6 025 028,28
4.	Здание котельной, литер У,у,У1,У2	788,1	4 676,69	3 685 699,39
5.	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1	3 435,5	6 586,89	22 629 260,60
6.	Здание насосной, литер Ф	80,7	6 586,89	531 562,02
Итого:				71 450 306,33

71 450 306,33

Семьдесят один миллион четыреста пятьдесят тысяч триста шесть рублей тридцать три копейки, с учетом НДС

10.2.2.Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

На земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: промплощадка, кадастровый (условный) номер 66:51:0104001:64, площадью – 7713,0кв.м. была предоставлена Выписка из ЕГРН на земельный участок от 02.07.2019., в которой указано право собственности у Открытого акционерного общества «Энергозапчасть».

В следствии выше изложенного в данном отчете рассчитываем стоимость права собственности земельного участка.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Методика оценки рыночной стоимости земельных участков

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанных Минимуществом России и утвержденных Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. №568-р.



Данные Методические рекомендации используются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять следующим принципам:

- потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности);
- зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);
- не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения);
- зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций земельной ренты) (принцип ожидания);
- изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения);
- зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

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

В соответствии с российскими стандартами оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Расчет стоимости земельных участков методами затратного подхода

В соответствии с п. 8 и ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Земельный участок, в соответствии с Земельным кодексом РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанных Минимуществом России и утвержденных Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. № 568-р.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:



- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
 - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен - аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен - аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Расчет стоимости земельных участков методами сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, в отношении которых имеется доступная достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано



несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть основан оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Методы сравнительного подхода при оценке земельных участков

Метод сравнения продаж. Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком. В России он получил распространение при оценке свободных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков.

Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж, метод распределения и метод выделения.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод применяется при наличии:

- информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок,
- при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса),
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;



- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

Метод применяется при наличии информации о сделках с едиными объектами недвижимости, аналогичными тому, в состав которого входит оцениваемый земельный участок. Улучшения земельных участков должны соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Расчет стоимости земельных участков методами доходного подхода

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

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

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

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

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



Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта не движимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная методом дисконтирования, представляет собой сумму приведенных к дате проведения оценки ожидаемых рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка переводятся в текущую стоимость.



10.2.2.1. Обоснования использования подходов при оценке земельных участков

В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объектов оценки и использовать только один – сравнительный.

Обоснование отказа от использования затратного подхода оценки

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход (в чистом виде) к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Земля является постоянным ресурсом и её невозможно воссоздать.

Обоснование отказа или применения использования подходов к оценке

№ п/п	Наименование метода	Применимость
Доходный подход		
1	Метод капитализации земельной ренты	Не применяется. В результате постоянного мониторинга рынка земельных участков выявлено, что рынок аренды земельных участков не развит, т.е. отсутствует достоверная и доступная информация на дату оценки о стоимости величины земельной ренты, а значит и предполагаемых доходов, которые могут сгенерировать оцениваемый земельный участок.
2	Метод остатка	Не применяется. Отсутствует достоверная информация о стоимости воспроизводства объекта недвижимости на земельном участке, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.
3	Метод предполагаемого использования	Не применяется. Отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.
Сравнительный подход		
1	Метод сравнения продаж	Применим. В результате анализа рынка выявлены предложения о продаже сопоставимых незастроенных земельных участков.
2	Метод распределения	Не применяется. Проведенный анализ рынка земельных участков показал отсутствие информации о сделках с единичными объектами недвижимости, аналогичными тому, в состав которого входит оцениваемый земельный участок.
3	Метод выделения	

Наиболее приемлемый подход оценки земельного участка

По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке земельных участков из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

10.2.2.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка с позиции сравнительного подхода

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;



- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

Нами были подобраны сопоставимые объекты, наиболее близкие по своим характеристикам к оцениваемому земельному участку.

Аналоги не содержат имущественный комплекс, поэтому сравнительный анализ показывает чистую стоимость земельного участка и не требует выделения.



Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

цена за 1 м² общей площади

цена за 1 м³ строительного объема

цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Объект недвижимости в целом может быть единицей сравнения лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов при условии совпадения их количественных и качественных характеристик. При использовании данной единицы сравнения следует быть осторожным из-за ошибок, которые могут быть вызваны различиями в стоимости строительства, конструктивных решениях и иных условий. В связи с тем, что количественные и качественные характеристики, в том числе и площадь объектов, не совпадают, оценщик счел необходимым и целесообразным не применять указанную единицу сравнения в настоящей работе.

Для некоторых видов недвижимости наиболее важным измерителем является тот, который показывает объем. При оценке таких объектов целесообразно в качестве единицы сравнения применять цену за 1 м³ здания или сооружения. В связи с тем, что Оцениваемые объекты к указанной группе объектов не относятся, то указанная единица сравнения не применяется.

Как правило, объекты недвижимости продаются с указанием общей площади и цены за 1 м².

Общая стоимость определяется произведением величины рыночной стоимости за 1 м² и площади.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 м². При продаже земельных участков участник сделки ориентируется на цену 1 м² общей площади для сопоставления цены продажи данного объекта с аналогичными, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Критерии отбора объектов аналогов:

1. По местоположению: Свердловская область, кроме г. Екатеринбург;
2. По назначению: земельный участок свободный от капитальных строений;
3. По площади: объекты разной площади;
4. Категория земель: земли населенных пунктов;
5. Разрешенное использование: для размещения производственных и складских зданий;
6. По наличию коммуникаций: объекты с доступными коммуникациями;
7. Вид права: собственность.

Анализ рынка выявил 5 предложений к продаже земельных участков. В результате детального изучения всех предложений, оценщик принял решение исключить объекты №№ 1, 5.

№ объекта	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за кв.м., руб.	Категория земель/Разрешенное использование	Вид права	Контакты, источник информации	Причина отказа для дальнейшего исследования
1.	Свердловская обл., г. Кировград, п. Нейво-Рудянка, ул. Заводская, 4	711 730	9 448,00	75,33	Земли населенных пунктов/для размещения промышленных объектов	Собственность	АО ТЭК-Торг +79530190489 https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-novouralsk-257859237	Исключен в качестве аналога, т.к. цена за 1 кв.м. минимальное значение анализа рынка, что в данном случае может исказить стоимость объекта оценки
5.	Свердловская обл., г. Первоуральск	5 400 000	9 841,00	548,72	Земли населенных пунктов/для размещения иных объектов промышленности	Собственность	Собственник Дмитрий +7 919 391-10-96 https://ekaterinburg.n1.ru/view/29073582/?open_card_land	Исключен в качестве аналога, т.к. цена за 1 кв.м. максимальное значение анализа рынка, что в данном случае может исказить стоимость объекта оценки

Ниже по тексту представлена таблица объектов-аналогов, наиболее сопоставимых объекту оценки, по данным критериям отбора, исходя из анализа рынка.



Объекты аналоги для земельного участка

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения руб. за участок	1 690 000	2 000 000	6 300 000
Общая площадь, м ²	10 012,00	13 000,00	24 600,00
Цена предложения, руб./м ²	168,80	153,85	256,10
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения (торг уместен)	Цена предложения (торг уместен)	Цена предложения (торг уместен)
Дата предложения	2019г.	2019г.	2019г.
Местоположение	Свердловская обл., г.Полевской, Западный промышленный р-он, д. 4/4	Свердловская обл., г. Дегтярск, примерно в 100 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская обл. г. Дегтярск, ул.Калинина, д.1А	Свердловская обл., г. Первоуральск
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для размещения коммунальных, складских объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Наличие коммуникаций	Коммуникации доступны	Коммуникации доступны	Коммуникации доступны
Наличие автомобильного подъезда	Есть	Есть	Есть
Подъезд к участку	Свободный	Свободный	Свободный
Наличие капитальных строений	Нет	Нет	Нет
Контакты, источник информации	8-912-680-05-20 https://www.avito.ru/pol-evskoy/zemelnye-uchastki/uchastok-100-sot.-p-romnaznacheniya-1131-807980	8-912-211-44-77 https://www.avito.ru/degtjarsk/zemelnye-uchastki/uchastok-130-ga-promnaznacheniya-1259116992	+7-909-006-66-60 https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pervouralsk-257846861

**Дополнительные сведения, не указанные в скриншоте объявления, взяты из интервью с контактными лицом по телефону указанному в объявлении. Скриншоты см. в приложении к отчету.*

Описание корректировок по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающих их отличия от оцениваемого земельного участка

Учитывая, что каждый объект недвижимости является уникальным, а также, что ценовая информация имеется в весьма ограниченном количестве объектов, то подобранные объекты-аналоги неизбежно будут отличаться от объекта оценки, поэтому основной смысл сравнительного подхода – ответить на вопрос: «Сколько бы стоил объект-аналог, если бы обладал точно такими же характеристиками, как объект оценки?»

Ответ на этот вопрос осуществляется путем корректировки цен объектов-аналогов на имеющиеся различия с объектом оценки.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

В ходе расчетов в цены объектов-аналогов были внесены следующие поправки:



Обоснование корректировок

Корректировка на состав передаваемых прав, ограничения (обременения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Корректировка не применяется, т.к. у всех объектов- аналогов право собственности, как и у объекта оценки.

2. Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

4.Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая "поправка на сделку", зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

В данном случае применяем среднее значение корректировки ко всем объектам-аналогам в размере (-) **18%** или **коэф. 0,820** как для земельных участков под индустриальную застройку. Корректировка применяется на основании «Справочника оценщика недвижимости -2018» Земельные участки часть -2, Нижний Новгород 2018 (Лейфер Л. А.), стр.279, Таблица 139.

12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

5. Корректировка на дату оценки/Дату предложения.

Корректировки нет, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

6.Корректировка на местоположение.

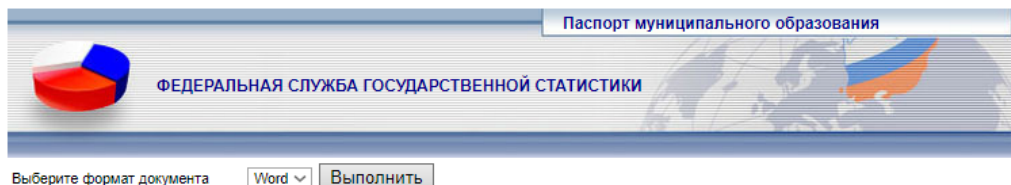
Определяющую роль в вопросе обеспечения спроса на недвижимость, в конечном счете, играют доходы платежеспособного населения. Поэтому непосредственным фактором в системе ценообразования на рынке недвижимости, влияющим на объем спроса и, как следствие этого, на цену недвижимости, является величина реальных располагаемых доходов граждан или, иными словами, потребительских доходов.

Данная корректировка учитывает влияние на стоимость объекта недвижимости его расположение.

Корректировка на местоположение применяется на основании средней заработной платы в населенном пункте. Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости -2018» Земельные участки часть -1, Нижний Новгород 2018 (Лейфер Л. А.), стр.129, Таблица 46.

Средняя заработная плата принята на основании данных Министерства государственной статистики Свердловской области <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst65/DbInet.cgi#1>, по состоянию на март 2019г.

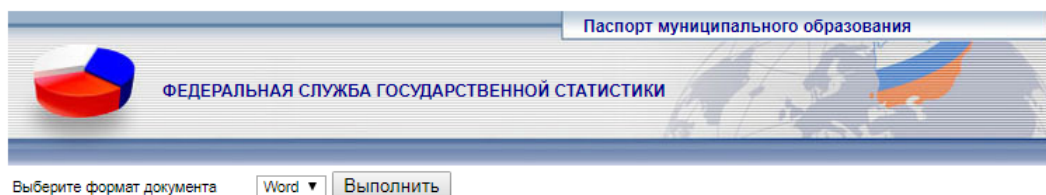
Для объекта оценки



**БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
городской округ Красноуральск
за 2019 год**

Показатели	Занятость и заработная плата	
	Ед. измерения	2019
Среднемесячная заработная плата работников организаций (по okved2)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности январь-март	рубель	35172.3

Для объекта - аналога №1.



**БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
Полевской городской округ
за 2019 год**

Показатели	Занятость и заработная плата	
	Ед. измерения	2019
Среднемесячная заработная плата работников организаций (по okved2)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности январь-март	рубель	40677

Для объекта - аналога №2.

Паспорт муниципального образования

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

Выберите формат документа

**БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
городской округ Дегтярск
за 2019 год**

Занятость и заработная плата

Показатели	Ед. измерения	2019
Среднемесячная заработная плата работников организаций (по okved2)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	29519

Для объекта - аналога №3.

Паспорт муниципального образования

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

Выберите формат документа

**БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
городской округ Первоуральск
за 2019 год**

Занятость и заработная плата

Показатели	Ед. измерения	2019
Среднемесячная заработная плата работников организаций (по okved2)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	37912.2

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах
расположения объекта оценки и объекта аналога. Территориальная зона: Районы вокруг крупных
промпредприятий. Типовой объект 6**

Таблица 46

		Город расположения объекта аналога														
		Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49
Город расположение объекта оценки	21-23	1,00	0,86	0,76	0,68	0,62	0,56	0,52	0,48	0,44	0,42	0,39	0,37	0,35	0,33	0,31
	23-25	1,16	1,00	0,88	0,79	0,71	0,65	0,60	0,55	0,51	0,48	0,45	0,43	0,40	0,38	0,36
	25-27	1,31	1,14	1,00	0,89	0,81	0,74	0,68	0,63	0,58	0,55	0,51	0,48	0,46	0,43	0,41
	27-29	1,47	1,27	1,12	1,00	0,90	0,82	0,76	0,70	0,65	0,61	0,57	0,54	0,51	0,48	0,46
	29-31	1,63	1,41	1,24	1,11	1,00	0,91	0,84	0,78	0,72	0,68	0,63	0,60	0,57	0,54	0,51
	31-33	1,78	1,54	1,36	1,21	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56
	33-35	1,94	1,68	1,48	1,32	1,19	1,09	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,71	0,67	0,64	0,61
	35-37	2,10	1,81	1,60	1,43	1,29	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,66
	37-39	2,25	1,95	1,71	1,53	1,38	1,26	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71
	39-41	2,41	2,08	1,83	1,64	1,48	1,35	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,79	0,75
	41-43	2,56	2,22	1,95	1,75	1,58	1,44	1,32	1,22	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,80
	43-45	2,72	2,35	2,07	1,85	1,67	1,53	1,40	1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85
	45-47	2,88	2,49	2,19	1,96	1,77	1,61	1,48	1,37	1,28	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90
	47-49	3,03	2,62	2,31	2,06	1,87	1,70	1,56	1,45	1,35	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95
	49-51	3,19	2,76	2,43	2,17	1,96	1,79	1,65	1,52	1,42	1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	<i>РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б</i>	Свердловская обл., г.Полевской, Западный промышленный р-он, д. 4/4	Свердловская обл., г. Дегтярск, примерно в 100 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская обл. г. Дегтярск, ул.Калинина, д.1А	Свердловская обл., г. Первоуральск
Средняя заработная плата в мес., руб.	35172,3	40677,0	29 519,0	37 912,2
Корректировка на местоположение, коэф.	-	0,87	1,29	0,93

7.Корректировка на категорию земель.

Применение корректировки не требуется, т.к. категория земель аналогов совпадает с категорией земель объекта оценки.

8.Корректировка на разрешенное использование/назначение/.

Применение корректировки не требуется, т.к. разрешенное использование/назначение земель аналогов совпадает с разрешенным использованием/назначением земель объекта оценки.

9.Корректировка на физические характеристики объекта (площадь, рельеф, конфигурацию)

Одним из факторов, влияющих на стоимость земельных участков, является его площадь.

Корректировка на площадь.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект аналог.

Корректировка применяется на основании «Справочника оценщика недвижимости -2018» Земельные участки часть -2, Нижний Новгород 2018 (Лейфер Л. А.), стр.101, Таблица 33.

Таблица 33

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	45 562,00	10 012,00	13 000,00	24 600,00
Корректировка на площадь, коэф.	-	0,87	0,87	0,87

Корректировка на рельеф и конфигурацию

Корректировка вносится, если имеются существенные различия по рельефу и конфигурации, которые способны повлиять на стоимость земельного участка.

В данном случае корректировка не применяется, т.к. оценщиком не выявлены существенные различия по рельефу и конфигурации, способным повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

10.Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка не применяется т.к. у аналогов коммуникации доступны, как и у объекта оценки.

11.Корректировка на наличие автомобильного подъезда.

Применение корректировки не требуется, т.к. автомобильный подъезд имеется у всех аналогов, как и у объекта оценки.

12.Корректировка на подъезд к участку.

Корректировка применяется среднее значение в размере **коэф. 0,82** (расчет кор-ки: $1/1,22=0,82$) ко всем объектам – аналогам, т.к. у объекта оценки доступ ограничен, а у объектов –аналогов доступ свободный. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости -2018» Земельные участки часть -1, Нижний Новгород 2018 (Лейфер Л. А.), стр.238, Таблица 100.

9.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков. Ниже приводятся коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 100.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,19	1,24

238

13.Корректировка на наличие капитальных строений.

Применение корректировки не требуется, т.к. в данном случае оцениваемый земельный участок оценивается как свободный, а у объектов аналогов капитальных строений нет.

Веса аналогов.

После того как будут проставлены корректировки и рассчитана скорректированная стоимость для каждого аналога, следует рассчитать удельный весовой коэффициент по формуле:

$$K_i = \frac{(\sum_{j=1}^n a_j) - a_i}{(n - 1) \sum_{j=1}^n a_j}$$

Где:

K_i - удельный весовой коэффициент i -го аналога;

n - общее количество аналогов;

$\sum a_j$ – общая сумма корректировок;

a_i – сумма корректировок i -го аналога.



Расчетная таблица весовых коэффициентов для объект оценки

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
сумма корр.	62,00	78,00	56,00
общая сумма	196,00	196,00	196,00
	134,00	118,00	140,00
кол-во аналогов	3	3	3
	392,00	392,00	392,00
вес аналога	0,34	0,30	0,36

Теперь необходимо найти средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. общей площади. Для этого скорректированную стоимость каждого аналога необходимо умножить на соответствующий весовой коэффициент, а полученные значения сложить. Итоговое значение стоимости будет равна средневзвешенному значению стоимости 1 кв.м. общей площади, умноженному на общую площадь.

Источник информации: <http://www.kmvinvest.ru/content/36-invest/47-kakocenitkvartiri>



Таблица расчета методом сравнительного анализа для земельного участка

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты–сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	-	1 690 000	2 000 000	6 300 000
Площадь, кв.м.	45 562,00	10 012,00	13 000,00	24 600,00
Стоимость, руб./кв.м.	-	168,80	153,85	256,10
Передаваемые права	<i>Собственность</i>	Собственность	Собственность	Собственность
1. Корректировка на объем передаваемых прав на объект, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		168,80	153,85	256,10
Условия финансирования	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные
2.Корректировка на финансовые условия, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		168,80	153,85	256,10
Условия продажи	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные	Типичные
3.Корректировка на условия продажи, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		168,80	153,85	256,10
Продажа или предложение	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
4.Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов, коэф.		0,820	0,820	0,820
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		138,42	126,16	210,00
Дата оценки/Дата предложения	<i>24.08.2019г.</i>	2019г	2019г	2019г
5.Корректировка на дату оценки/Дата предложения, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		138,42	126,16	210,00
Местоположение	<i>Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б</i>	Свердловская обл., г.Полевской, Западный промышленный район, д. 4/4	Свердловская обл., г. Дегтярск, примерно в 100 м по направлению на юг от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская обл. г. Дегтярск, ул.Калинина, д.1А	Свердловская обл., г. Первоуральск
6.Корректировка на местоположение, коэф.		0,87	1,29	0,93
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		120,43	162,75	195,30
Категория земель	<i>Земли населенных пунктов</i>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
7.Корректировка на категорию земель, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		120,43	162,75	195,30
Разрешенное использование/назначение	<i>Промплощадка</i>	Для размещения производственных зданий	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов



Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты–сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
8.Корректировка на разрешенное использование/назначение/, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		120,43	162,75	195,30
Площадь, кв.м.	<i>45 562,0</i>	10 012,0	13 000,0	24 600,0
9.Корректировка на физические характеристики объекта (площадь, рельеф, конфигурацию), коэф.		<i>0,87</i>	<i>0,87</i>	<i>0,87</i>
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		104,77	141,59	169,91
Наличие коммуникаций	<i>Коммуникации доступны</i>	Коммуникации доступны	Коммуникации доступны	Коммуникации доступны
10.Корректировка на наличие коммуникаций, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		104,77	141,59	169,91
Наличие автомобильного подъезда	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть
11.Корректировка на наличие автомобильного подъезда,		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		104,77	141,59	169,91
Подъезд к участку	<i>Нет</i>	Есть	Есть	Есть
12.Корректировка на подъезд к участку		<i>0,82</i>	<i>0,82</i>	<i>0,82</i>
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		85,91	116,10	139,33
Наличие капитальных строений	<i>Нет</i>	Нет	Нет	Нет
13.Корректировка на наличие капитальных строений, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м объекта оценки, руб.		85,91	116,10	139,33
Вес аналогов	<i>1</i>	<i>0,34</i>	<i>0,30</i>	<i>0,36</i>
Скорректированная стоимость, руб.		29,21	34,83	50,16
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м.	<i>114,20</i>			
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. ¹⁵	<i>5 203 180,40</i>			

5 203 180,40

Пять миллионов двести три тысячи сто восемьдесят рублей сорок копеек, без учета НДС

¹⁵ НДС не предусмотрен. Источник информации: Налоговый Кодекс РФ ст. 146



10.2.3. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

В данном отчете по заданию на оценку требуется определить стоимость зданий отдельно от стоимости земельного участка, по этому очищаем стоимость объектов №1, №2, №3, №4, №5, №6 от стоимости земельного участка, т.к. при сравнении были приняты объекты –аналоги с учетом права собственности на земельные участки.

1. Определяем долю земельного участка приходящегося на каждый объект, т.к. отдельного выдела у объектов оценки нет (на земельном участке общей площадью **45 562,00** кв.м. расположены **шесть объектов** подлежащие оценке отдельно от стоимости земельного участка).

Формула расчета:

Общая площадь земельного участка, кв.м./ Общая площадь всех 6-ти объектов находящихся на земельном участке, кв.м * Общая площадь 1 объекта оценки, кв.м. = доля земельного участка приходящегося на объект оценки, кв.м.

2. Определяем стоимость земельного участка под зданием.

Формула расчета:

Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб., определенная выше (114,20 руб. 1 кв.м.) * доля земельного приходящегося на объект оценки, кв.м. = рыночная стоимость земельного участка под зданием, руб.

3. Определяем рыночную стоимость зданий без учета стоимости прав на земельный участок.

Формула расчета:

Рыночная стоимость здания руб., с учетом НДС и с учетом стоимости прав на земельный участок – стоимость земельного участка приходящегося на объект оценки, руб.

4. Определяем рыночную стоимость зданий без учета НДС (20%).

Формула расчета:

Рыночная стоимость здания, руб., с учетом НДС/1,20

На основании выполненных расчетов рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 24.08.2019г., определенная в сравнительном подходе, составила:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Итоговая стоимость, руб. с НДС за 1 кв.м. объекта оценки с учетом стоимости земельного участка	Итоговая стоимость, руб. с НДС за объект оценки с учетом стоимости земельного участка	Доля земельного участка приходящая на каждое здание, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, определенная в сравнительном подходе, руб. без НДС	Рыночная стоимость земельного участка под каждым зданием, определенная в сравнительном подходе, руб. без НДС	Рыночная стоимость здания без учета стоимости земельного участка определенная в сравнительном подходе, руб. с НДС	Рыночная стоимость здания без учета стоимости земельного участка определенная в сравнительном подходе, руб. без НДС (20%)
1.	Административно-производственное здание, литер Л	5 244,3	6 586,89	34 543 627,23	21 573,04	114,20	2 463 641,17	32 079 986,06	26 733 321,72
2.	Здание участка ТМУ, литер П	612,6	6 586,89	4 035 128,81	2 520,00	114,20	287 784,00	3 747 344,81	3 122 787,34
3.	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	914,7	6 586,89	6 025 028,28	3 762,72	114,20	429 702,62	5 595 325,66	4 662 771,38
4.	Здание котельной, литер У,у,У1,У2	788,1	4 676,69	3 685 699,39	3 241,94	114,20	370 229,55	3 315 469,84	2 762 891,53
5.	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1	3 435,5	6 586,89	22 629 260,60	14 132,33	114,20	1 613 912,09	21 015 348,51	17 512 790,43
6.	Здание насосной, литер Ф	80,7	6 586,89	531 562,02	331,97	114,20	37 910,97	493 651,05	411 375,88
Итого:				71 450 306,33	45 562,00		5 203 180,40		55 205 938,28

**Вывод:**

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1.	Административно- производственное здание, литер Л	5 244,3	26 733 321,72
2.	Здание участка ТМУ, литер П	612,6	3 122 787,34
3.	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	914,7	4 662 771,38
4.	Здание котельной, литер У,у,У1,У2	788,1	2 762 891,53
5.	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1	3 435,5	17 512 790,43
6.	Здание насосной, литер Ф	80,7	411 375,88
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: промплощадка. Кадастровый (условный) номер 66:51:0104001:64		45 562,0	5 203 180,40
Итоговая стоимость имущества:			60 409 118,68

60 409 118,68

Шестьдесят миллионов четыреста девять тысяч сто восемнадцать рублей шестьдесят восемь копеек, без учета НДС

10.3.Обоснование отказа от доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

Согласно ФСО-7 п.23а «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Доходный подход не применялся вследствие того что оцениваемый объект находится в конкурсном производстве. Согласно Решению Арбитражного суда Свердловской области от 14.09.2012г. Дело №А60-57351/2011 «Энергозапчасть» (ИНН 6618000484, ОГРН 1026601213825, место нахождения: 124330, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д. 1б) признано несостоятельным (банкротом) и открыто в отношении должника конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

Доходный подход для оценки не применялся вследствие отсутствия достоверной информации о доходах и расходах, связанных с содержанием объекта оценки, позволяющие прогнозировать будущие доходы.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно ФСО № 1 п. V Требования к проведению оценки п.п.25 в случае использования нескольких подходов к оценке, а так же использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным методом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

В данном случае согласование результатов не проводилось, т.к. Оценщик в расчетах использовал только один подход – сравнительный.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Затратный подход	Сравнительный подход	Вес подхода, %	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб., без НДС ¹⁶	Рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно ¹⁷
1.	Административно-производственное здание, литер Л	5244,3	Не применялся	26 733 321,72	100	Не применялся	26 733 321,72	26 733 000
2.	Здание участка ТМУ, литер П	612,6	Не применялся	3 122 787,34	100	Не применялся	3 122 787,34	3 123 000
3	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	914,7	Не применялся	4 662 771,38	100	Не применялся	4 662 771,38	4 663 000
4.	Здание котельной, литер У,у,У1,У2	788,1	Не применялся	2 762 891,53	100	Не применялся	2 762 891,53	2 763 000
5.	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1	3435,5	Не применялся	17 512 790,43	100	Не применялся	17 512 790,43	17 513 000
6.	Здание насосной, литер Ф	80,7	Не применялся	411 375,88	100	Не применялся	411 375,88	411 000
	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: промплощадка. Кадастровый (условный) номер 66:51:0104001:64	45 562,0	Не применялся	5 203 180,40	100	Не применялся	5 203 180,40	5 203 000
Итоговая стоимость имущества:								60 409 000

¹⁶ Источник информации: Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся изменения в пункт 2 статьи 146. В соответствии с вносимыми изменениями с 01 января 2015 года объектом налогообложения по НДС не будут признаваться операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

¹⁷Источник информации: Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299

12. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном отчете об оценке, мы пришли к заключению, что наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 24.08.2019г., составляет:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб., (округленно) без учета НДС
1.	Административно- производственное здание, литер Л	5244,3	26 733 000
2.	Здание участка ТМУ, литер П	612,6	3 123 000
3	Здание электроцеха, литер Р,Р1,Р2,Р3,Р4,Р5,р	914,7	4 663 000
4.	Здание котельной, литер У,у,У1,У2	788,1	2 763 000
5.	Нежилые помещения №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22, 23,24,25,26,27 Нежилое помещение №1	3435,5	17 513 000
6.	Здание насосной, литер Ф	80,7	411 000
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: промплощадка. Кадастровый (условный) номер 66:51:0104001:64		45 562,0	5 203 000
Итоговая стоимость имущества:			60 409 000

60 409 000

Шестьдесят миллионов четыреста девять тысяч рублей, без учета НДС
в том числе стоимость права собственности на земельный участок составляет:

5 203 000

Пять миллионов двести три тысячи рублей, без учета НДС

13. ПОДПИСИ ОТВЕТСТВЕННЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

В подготовке отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества: в количестве 6 поз., общей площадью – 11 075,90 кв.м., с учетом стоимости прав на земельный участок, расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Красноуральск, ул. Дзержинского, д.1б, по состоянию на 24.08.2019г., принимали участие специалисты ООО «Эксперт»:

Оценщик

06 сентября 2019г.



Н.А.Луткова