



**Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинг-Спектр»**

ОГРН 1165275016290, ИНН 5260426872, КПП 526001001
Адрес: 603005, город Нижний Новгород, улица Минина, д. 10 В, пом. 4

Утверждаю
Директор ООО «Консалтинг-Спектр»
_____ / Стенякина О. А. /
12.07.2016 г.

Отчет об оценке от 12 июля 2016 года

*Рыночная стоимость объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Российская Федерация, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 1 и по адресу: Российская
Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.*

Регистрационный № 10

Дата оценки: 12 июля 2016 года.

Заказчик: ЗАО Производственная фирма
«КПП-УРАЛ»
Исполнитель: ООО «Консалтинг-Спектр»
Оценщик: Мартынова Э.В.

г. Н. Новгород
2016 год

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
4	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	10
5	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
7	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	14
8	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
9	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА	16
10	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-3	17
11	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
11.1	Местоположение объекта оценки	19
11.2	Основные характеристики объекта оценки	23
12	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	31
12.1	Анализ земельного участка как свободного	32
12.2	Анализ земельного участка с имеющейся застройкой	32
13	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	34
13.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.	34
13.2	Обзор общеэкономической ситуации в регионе	36
13.3	Основные тенденции рынка офисно-торговой недвижимости Нижнего Новгорода	39
13.4	Ценообразующие факторы	51
14	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
14.1	Выбор подходов оценки	58
14.2	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.	63
14.3	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	114
14.4	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	122
15	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	167
16	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.	172

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<p>Общая информация об объектах оценки</p>	<p>1. - Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.</p> <p>2. - Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.</p> <p>3. - Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.</p> <p>4. - Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.</p> <p>5. - Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.</p> <p>6.- Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.</p> <p>7.- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.</p> <p>8.- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.</p> <p>9.- Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.</p> <p>10.- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1</p> <p>11. - Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1.</p>
--	--

Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:

№	Наименование объектов оценки	Права на объекты недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права ¹	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
1	Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	Собственность	Ипотека, Запрет	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АД № 810238 от 22.04.2011 г.
2	Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.	Собственность	Ипотека, Запрет	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АД № 509206 от 12.12.2008 г.
3	Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	Ипотека, Запрет	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АГ № 509205 от 12.12.2008 г.

¹ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 66/001/004/2016-7120 от 27.01.2016 г.

4	- Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	Ипотека, Запрет	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АГ № 509207 от 12.12.2008 г.
5	- Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	Собственность	Ипотека, Запрет	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АГ № 509208 от 12.12.2008 г.
6	- Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	Запрет	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АВ № 473965 от 19.01.2007 г.
7	- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	Запрет	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АЖ № 553648 от 16.06.2014 г.
8	- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	Информация не предоставлена	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	План объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок серия АГ № 010250
9	- Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Аренда	Аренда	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Договор аренды земельного участка № 210/1 от 08.09.2006 г.
10	- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1	Собственность	Ипотека, арест, запрет, аренда, частный сервитут	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АЖ № 501414 от 16.06.2014 г.
11	- Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая	Собственность	Ипотека, запрет	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АЖ № 501409 от 16.06.2014 г.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Наименование объектов оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			Итоговая рыночная стоимость, руб., без НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
		Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход		

1	Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	Не применялся	14532251,19	20186462,00	19621041	23152828
2	Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.	Не применялся	14282541,75	14560080,00	14532326	17148145
3	Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	26167277,89	32461326,00	31831921	37561667
4	- Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	649771,39	791346,00	777189	917082
5	- Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	682963,00	Не применялся	Не применялся	682963	805896
6	- Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	1267099,00	Не применялся	Не применялся	1267099	1495177
7	- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	7311086,64	8108231,00	8028517	9473650
8	- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	585379,63	696384,00	685284	808635
9	- Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	Не применялся	11060226,00	11060226	11060226
10	- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область,	Не применялся	31616384,90	54128694,00	51877463	61215406

	г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1					
1 1	- Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая	Не применялся	Не применялся	3140948,81	3140949	3140949
Итого					143504977	166779661

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет

143 504 977 (Сто сорок три миллиона пятьсот четыре тысячи девятьсот семьдесят семь) рублей, без учета НДС

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет

166 779 661 (Сто шестьдесят шесть миллионов семьсот семьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль, с учетом НДС

Специалист-оценщик / _____ / **Мартынова Э.В.**

Директор
ООО «Консалтинг-Спектр» / _____ / **Стенякина О.А.**

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки:

<p>Общая информация об объектах оценки</p>	<p>1. - Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.</p> <p>2. - Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.</p> <p>3. - Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.</p> <p>4. - Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.</p> <p>5. - Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.</p> <p>6.- Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.</p> <p>7.- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.</p> <p>8.- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.</p> <p>9.- Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.</p> <p>10.- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1</p> <p>11. - Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1.</p>
--	--

Имущественные права на объекты оценки:

№	Наименование объектов оценки	Права на объекты недвижимости	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
1	Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АД № 810238 от 22.04.2011 г.
2	Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АД № 509206 от 12.12.2008 г.
3	Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АГ № 509205 от 12.12.2008 г.
4	- Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АГ № 509207 от 12.12.2008 г.
5	- Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АГ № 509208 от 12.12.2008 г.

6	- Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АВ № 473965 от 19.01.2007 г.
7	- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АЖ № 553648 от 16.06.2014 г.
8	- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	План объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок серия АГ № 010250
9	- Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Аренда	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Договор аренды земельного участка № 210/1 от 08.09.2006 г.
10	- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АЖ № 501414 от 16.06.2014 г.
11	- Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АЖ № 501409 от 16.06.2014 г.

Существующие ограничения (обременения) права:

№	Наименование объектов недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права ²
1	Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	Ипотека, Запрет
2	Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.	Ипотека, Запрет
3	Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Ипотека, Запрет
4	- Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Ипотека, Запрет
5	- Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	Ипотека, Запрет
6	- Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Запрет
7	- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924	Запрет

² Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 66/001/004/2016-7120 от 27.01.2016 г.

	кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	
8	- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Информация не предоставлена
9	- Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Аренда
10	- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1	Ипотека, арест, запрет, аренда, частный сервитут
11	- Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая	Ипотека, запрет

Оцениваемые права на объекты оценки: право собственности.

Цель проведения оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей, заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объектам оценки в целом.

Вид стоимости: рыночная.

Дата определения стоимости объектов оценки (далее – дата оценки): 12 июля 2016 г.

Срок проведения оценки – с 06.06.2016 г. по 12.07.2016 г.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

1. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

2. Заключение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», п. 26, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев». Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, а также в результате наступления форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в период, следующий за датой проведения оценки.

3. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

4. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик:

Наименование	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПФ «КТП-УРАЛ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1036605211730
Дата присвоения ОГРН	07.02.2003 г.
Место нахождения	620137, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 1, литер К, офис 15

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора:

Фамилия, имя, отчество

Мартынова Элеонора Валерьевна

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Свидетельство № 009445 от 20 апреля 2015 года Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке: № 000125 от 04.04.2014г. ФГБОУВПО ННГАСУ г. Нижний Новгород.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Страховой полис №433-121121/15/0321R|776|00001|5-009445 от 31/07/2015 г.

СПАО «ИНГОССТРАХ»

ОАО «АльфаСтрахование»

срок действия договора страхования с 01.01.2016 года по 30.06.2017 года

Страховая сумма– 300 000 (Триста тысяч) рублей

Стаж работы в оценочной деятельности

С 2015 года.

Место нахождения оценщика: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 10В, пом. 4

Деятельность указанного Оценщика осуществляется на основании трудового договора с ООО «Консалтинг-Спектр» от 18 апреля 2016 г. (б/н).

Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр»

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1165275016290

Место нахождения: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 10В, пом. 4

Полис № ПОО - 0007707132 от 11.02.2016 г.

ООО «Зетта Страхование»

срок действия договора страхования с 12.02.2016 года по 11.02.2017 года

Страховая сумма– 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

К проведению оценки и подготовке настоящего отчета об оценке иные организации и специалисты, кроме как указанные выше, не привлекались.

5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Исходная информация по качественным и количественным характеристикам объекта оценки взята по данным, предоставленным Заказчиком и по результатам осмотра объекта оценки. Оценщик не производил обмер земельного участка и здания, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

2. Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав на объект оценки, подразумевается, что права на рассматриваемое имущество полностью соответствует требованиям законодательства Российской Федерации. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

3. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

4. Исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены от Заказчика, в том числе и в устной форме, а так е сведения, полученные оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации и исходит из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, но не проводили ее проверку.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста данного Отчета является некорректным, поскольку может привести к искажению полученных результатов. Заключение о стоимости имущества, содержащиеся в Отчете, относятся к имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если оно не оговорено в Отчете.

7. Оценщик не производил техническое освидетельствование объекта недвижимости. При оценке величины физического износа, оценщик опирался на данные заказчика и результаты осмотра.

8. При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников могут отличаться. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили данную информацию.

9. Заключение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», п. 26, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев». Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, а также в результате наступления форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в период, следующий за датой проведения оценки.

10. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности

управления объектом оценки будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации объекта существенно не изменится в случае продажи.

11. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

12. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

13. При проведении оценки зарегистрированное ограничение (обременение) права на объекты оценки – арест, запрещение сделок с имуществом, не учитывалось.

6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральные стандарты оценочной деятельности

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»
Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)
Свод стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)	Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.	Стандарт обязателен к применению членам «РОО».	Свод стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)

Кроме того, был использован: Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 г. N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ), обязателен к применению.

Дополнительно были использованы: «Международные стандарты оценки 2011», обязательны к применению.

7 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ заключение с Заказчиком Договора на выполнение работ по оценке;
- ✓ осмотр объекта оценки;
- ✓ установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- ✓ анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость;
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- ✓ составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

Подходы к оценке:

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

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

8 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Правовустанавливающие (правоподтверждающие) документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АД № 810238 от 22.04.2011 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АД № 509206 от 12.12.2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АГ № 509205 от 12.12.2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АГ № 509207 от 12.12.2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АГ № 509208 от 12.12.2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АВ № 473965 от 19.01.2007 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АЖ № 553648 от 16.06.2014 г.
- План объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок серия АГ № 010250
- Договор аренды земельного участка № 210/1 от 08.09.2006 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АЖ № 501414 от 16.06.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АЖ № 501409 от 16.06.2014 г.

Технические документы:

- Технический паспорт на здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК от 26.11.2010 г.
- Кадастровый паспорт здания от 07.02.2011 г.
- Инвентаризационно-техническая карточка на сооружение – газопровода высокого давления ЗАО «Уромгаз» от 29.11.2005 г.
- Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства сооружения от 19.03.2012 г.
- Выписка из технического паспорта на помещение котельной, встроенной в производственном цехе 29.11.2005 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № 66/301/14-21024 от 23.01.2014 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № 66/301/11-97163 от 09.09.2011 г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 66/001/004/2016-7120 от 27.01.2016 г.
- Регистр-расчет амортизации основных средств период с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

Все документы предоставлены в копиях.

9 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

Подписавший данный отчет об оценке Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования собственных знаний и умений, и являются, по мнению Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Проведение оценки и составление отчета осуществлялось в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки).
 - Федеральным стандартом оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297).
 - Федеральным стандартом оценки N 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298).
 - Федеральным стандартом оценки N 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299).
 - Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611).
 - «Стандартами и правилами оценочной деятельности «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» (в редакции, действующей на дату оценки).
7. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или иных заинтересованных сторон в ходе работ по оценке.
8. Оценщики обязаны хранить копию составленного Отчета в течение трех лет.

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-

3

1. **Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

10. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с

даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

11. **Срок экспозиции объекта оценки** – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

12. **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

13. **Оценка объекта оценки** – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

14. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

15. **Объект недвижимости** (недвижимое имущество) – это здания и сооружения, земельные участки (в т.ч. недра) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

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

17. **Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

18. **Здания (строения, сооружения)** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

19. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

20. **Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

21. **Функциональное устаревание (износ)** – устаревание, возникающее из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

22. **Экономическое устаревание (внешний износ имущества)** – износ (устаревание) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

23. **Накопленный износ** – уменьшение восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего устаревания.

11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Местоположение объекта оценки

Свердловская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа.

Административный центр — г. Екатеринбург. Граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан.

Датой основания административного центра области считается 1723 год, когда начал работу Казенный металлургический завод на реке Исеть. В своё время область входила в состав Сибирской губернии, а затем Зауральской области Пермской губернии Российской империи. Образована как область РСФСР 17 января 1934 года при разделении Уральской области, в нынешних границах с 1938 года — после выделения из её состава Пермской области].

Область получила название от её центра — города Свердловска (ныне — Екатеринбург). Название появилось 17 января 1934 года вместе с образованием самой области. После переименования Свердловска в Екатеринбург, область переименована не была.

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

Высшая точка — гора Конжаковский Камень (1569 м). Самая северная точка — гора Яныгхачахль (1023,8 м).

Главные реки: реки бассейна Оби (Исеть, Тавда, Тура) и Камы (Чусовая, Уфа). Самые крупные озёра области — Пелымский Туман (32,2 км²), Вагильский Туман (31,2 км²). Крупнейшие водораздельные озёра — Исетское (24 км²), Таватуй (21,2 км²). [7]

Климат континентальный; средняя температура января от -16 до -20 °С, средняя температура июля от +19 до +30 °С; количество осадков — около 500 мм в год.

Растительность: хвойные и смешанные леса, на крайнем юго-востоке участки лесостепи.

Экономика

Численность экономически активного населения области на конец марта 2006 г. по оценке органов государственной статистики составила 2343,3 тыс. человек. Из него заняты в экономике 2180,6 тыс. человек и 162,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали и, в соответствии с методологией МОТ, классифицировались как безработные. Официально зарегистрированы в органах государственной службы занятости 41,7 тыс. безработных. Уровень общей безработицы составил 6,9 %, зарегистрированной — 1,8 % к численности экономически активного населения.

В 2013 году средняя заработная плата в Свердловской области составила 22 700 рублей.

Полезные ископаемые

Полезные ископаемые: золото, платина, асбест, бокситы, минеральное сырьё — железо, никель, хром, марганец и медь. Соответственно, основа региональной экономики — горнодобывающая и металлургическая отрасли промышленности.

Промышленность

В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31 % и 19 % объёма промышленного производства), обогащение урана и обогащение железной руды, машиностроение.

В Свердловской области расположены такие предприятия, как Нижнетагильский металлургический комбинат, Качканарский ГОК «Ванадий», ВСМПО-Ависма, Уралмаш, Электротяжмаш, Новотрубный завод, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Синарский трубный завод, Богдановичский Фарфоровый завод, предприятия Уральской горно-металлургической компании

(Уралэлектромедь, Среднеуральский медеплавильный завод, Metallургический завод им. А. К. Серова и др.).

Среди машиностроительных отраслей преобладает «тяжёлый ВПК» (производство бронетанковой техники и боеприпасов), а также тяжёлое индивидуальное машиностроение (оборудование для добывающей, энергетической и химической промышленности). Среди крупных предприятий этого направления стоит отметить Уралвагонзавод.

В Свердловской области расположен крупнейший химический завод России, производящий синтетические смолы — Уралхимпласт.

Транспорт

Свердловская область является важным транспортным узлом — через неё проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и автодорожной сети превосходит средние по стране показатели. Крупный международный аэропорт в Екатеринбурге — Кольцово.

Сельское хозяйство

Согласно проведённой в 2006 году Всероссийской сельскохозяйственной переписи на территории Свердловской области находятся 829 сельскохозяйственных организаций и 2178 крестьянских хозяйств и индивидуальных предпринимателей. Из них в 2006 году осуществляли сельскохозяйственную деятельность 513 организаций (в том числе 312 крупные и средние) и 934 крестьянских хозяйства и индивидуальных предпринимателя. Из 311,2 тыс. личных подсобных хозяйств производством сельскохозяйственной продукции занимались 87 % хозяйств.

Под урожай 2006 года было засеяно 933,3 тыс. гектаров. Из них:

- сельскохозяйственными организациями — 778,4 тыс. гектаров,
- крестьянскими хозяйствами и индивидуальными предпринимателями — 99,4 тыс. гектаров,
- хозяйствами населения — 55,6 тыс. гектаров.

Поголовье крупного рогатого скота в 2006 году составляло 343,7 тысяч голов:

- 213 тысяч голов в сельскохозяйственных организациях
- 12,9 тысяч — в крестьянских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей
- 117,8 тысяч голов в хозяйствах населения

Количество птицы — 10,1 млн голов в организациях и 0,6 млн — в крестьянских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей.³

Екатеринбург (с 1924 по 1991 — Свердловск) — четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России, административный центр Свердловской области, крупнейший административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург является административным центром Уральского федерального округа. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35 территориальных органов федеральной власти; часто город называют «Столицей Урала».

Экономика

На конец 2011 года в Екатеринбурге было зарегистрировано 198 тысяч предприятий и организаций; среднегодовая численность работников организаций составляет 445,1 тысяч человек. Среднемесячная заработная плата в Екатеринбурге по итогам 2010 года составила 26 097 рублей. За 2008 год её размер составлял 22 627 рублей (126 % по отношению к предыдущему году). При этом средняя зарплата в декабре 2008 года составляла 27 487

³<https://ru.wikipedia.org/>

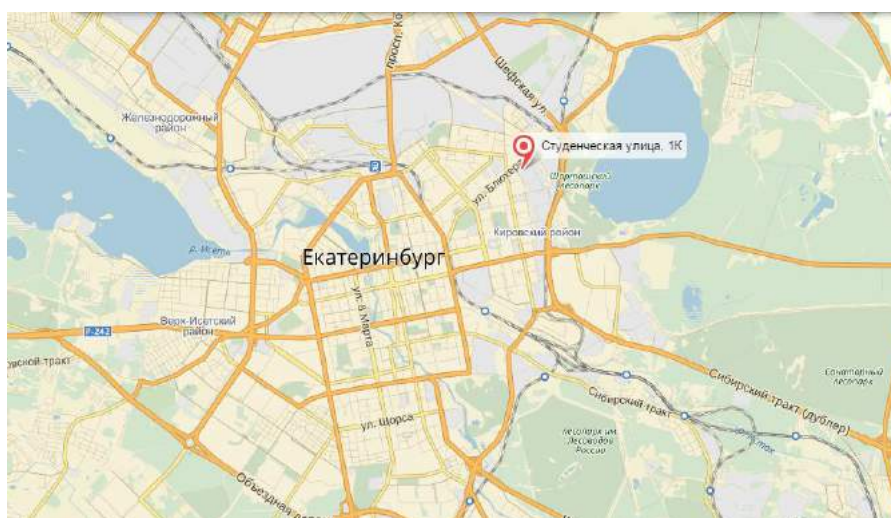
рублей (111 % по отношению к декабрю прошлого года). Уровень безработицы в начале 2011 года снизился и составил 1,13 % от общего количества трудоспособного населения (в декабре 2009 года, этот показатель достигал 2,15 %). В начале же 2008 года он не превышал 0,5 % от общего количества трудоспособного населения, но в четвёртом квартале 2008 года был зафиксирован рост уровня безработицы, вызванный мировым экономическим кризисом, и к концу года она составила 0,81 %. В городе действует 25 586 малых предприятий, в которых трудится более 280 тысяч человек.

Местоположение объектов оценки

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

Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В XVIII веке основными отраслями были выплавка и обработка металла, с начала XIX века появилось машиностроение, а во второй половине XIX столетия большое распространение получили лёгкая и пищевая (в особенности — мукомольная) промышленности. Новый виток развития производства пришёлся на период индустриализации — в это время в городе строятся заводы-гиганты, определившие отрасль специализации промышленности города — тяжёлое машиностроение. В годы Великой Отечественной войны Свердловск принял около шестидесяти предприятий, эвакуированных из Центральной России и Украины, в результате чего произошло усиление производственной мощности существующих заводов и зарождение новых отраслей уральской промышленности. В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел Россия», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», концерн «Калина».

В 2014 году Екатеринбург вышел на третье место среди российских городов по популярности среди иностранных туристов (после Москвы и Санкт-Петербурга).



Окружение объекта оценки – производственно-складская площадка, на территории расположены производственные, складские и административные здания, в некотором

удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения. Подъездные пути – грунтовая, асфальтированная дорога удовлетворительного качества, рядом расположена транспортная магистраль – ул. Егоршинский подход.

Местоположение объектов оценки

Берёзовский — город в Свердловской области России, административный центр Берёзовского городского округа.

Город Берёзовский является административным центром Берёзовского городского округа.

Берёзовский городской округ занимает территорию 1164 км² и включает город Берёзовский и посёлки: Монетный (с населёнными пунктами Липовский, Мурзинский, Молодёжный, Островное), Лосиный (с населёнными пунктами Зелёный Дол, Безречный, Лубяной, Солнечный), Кедровка (Красногвардейский, Октябрьский), Ключевск, Старопышминск, Сарапулка с посёлком Становая.

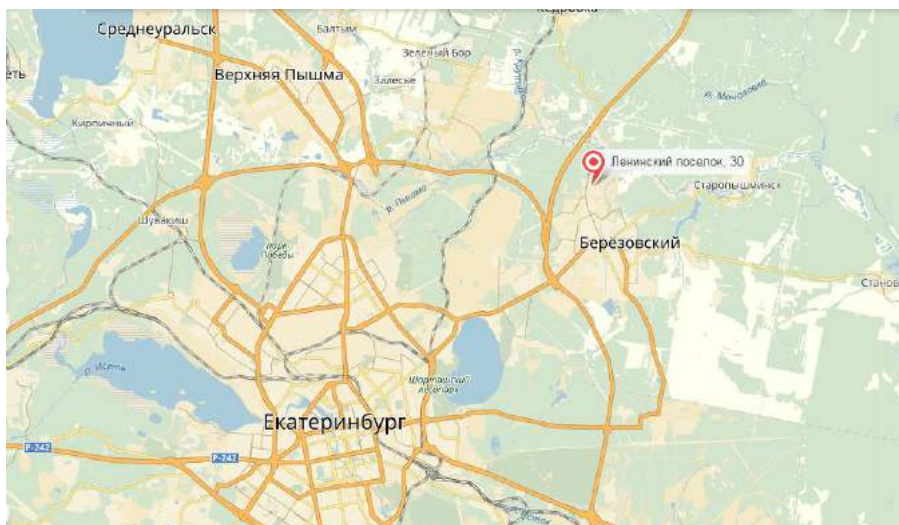
Городской округ граничит: с севера — с территорией Режевского района; с востока — с территорией городского округа «г. Асбест»; с юго-востока — с территорией городского округа «г. Заречный»; с юга — с территорией Белоярского района и территорией городского округа «г. Екатеринбург»; с запада — с территорией городского округа «г. Верхняя Пышма». Главой администрации с 2011 года и по настоящий момент является Евгений Писцов.

Основу современной экономики составляют 16 крупных предприятий. Ведущие отрасли промышленности — металлургия, производство строительных материалов, машиностроение, строительство, горнодобывающая промышленность, сельское хозяйство, лесное хозяйство, деревообработка. Более 1500 предприятий малого и среднего бизнеса. Оборот предприятий и организаций, по обрабатывающим производствам за 2007 г. составил 6,3 млрд.руб.

Ведущие предприятия

- «Клиника Института Мозга» — крупнейший реабилитационный центр России. В структуру медицинского учреждения входит круглосуточный и дневной стационар, поликлиника, лаборатория. Является подразделением «Клинического Института Мозга», основанного в 2004 году. (343) 311-33-80 г. Березовский ул. Шиловская 28-6
- Берёзовское рудоуправление. 30 января (10 февраля) 1757 года в Санкт-Петербург был отправлен золотой слиток весом в 2,7 кг. С выдачи этого слитка начал свою жизнь Берёзовский завод. В том же году новое предприятие погасило все расходы на своё обзаведение. В царскую казну сначала ручейком, а потом рекой потекло высокопробное берёзовское золото. В настоящее время рудоуправление производит добычу основных кварцево-сульфидных золотосодержащих руд шахтным способом, перерабатывает руду на флото-гравитационной обогатительной фабрике, с получением золотосодержащих концентратов для последующей переработки на заводах цветной металлургии. На Берёзовском золотоносном руднике впервые были найдены минералы березит, а также форнасит, эмбрейит, касседаннит, вокеленит.
- Берёзовский завод строительных конструкций, созданный в июле 1944 года (сборный железобетон, бетонные изделия). В конце 1945 года на территории завода был собран первый в СССР крупнопанельный дом. Все ГРЭС и ТЭЦ Урала, Сибири, Казахстана и Дальнего Востока построены из конструкций БЗСК.
- Берёзовский механический завод организован в 1963 году для капитального ремонта строительной техники, а также для изготовления запасных частей и узлов. Сейчас специализируется на производстве трубоукладчиков и гидроцилиндров.
- Монетный трактороремонтный завод специализируется на капитальном ремонте тракторов, трелёвочных агрегатов, изготовлении лесопогрузчиков, штамповок, запасных частей для тракторов.
- Уральский завод прецизионных сплавов представляет чёрную металлургию. С 1977 года он выпускает прокат, ленту из прецизионных сплавов, стальную проволоку.
- Теплотехническое, котельно-сварочное оборудование для предприятий металлургии выпускает завод «Энергоцветмет».

- В 1960 году заработала Берёзовская ковровая фабрика. В настоящее время производит полушерстяные и полипропиленовые ковры и ковровые изделия.
- Группа компаний «Вгозех» выпускает строительные материалы — сухие смеси и лакокрасочные изделия.



Окружение объекта оценки – производственно-складская площадка, на территории расположены производственные, складские и административные здания. Подъездные пути – грунтовая, асфальтирования дорога удовлетворительного качества, примерно в 1,5 км. от объекта проходит трасса Режевской тракт.

11.2 Основные характеристики объектов оценки

Объекты оценки представляет собой производственные, складские и административные здания, расположенные на земельном участке.

Описание объектов оценки составлено на основании документов представленных в разделе 8 «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки», а так же на основании визуального осмотра и фотофиксации.

Имущественные права на объекты оценки:

№	Наименование объектов оценки	Права на объекты недвижимости	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
1	Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Берёзовский, посёлок Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АД № 810238 от 22.04.2011 г.
2	Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Берёзовский, пос Ленинский, 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АД № 509206 от 12.12.2008 г.
3	Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Берёзовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АГ № 509205 от 12.12.2008 г.
4	- Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Берёзовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АГ № 509207 от

				12.12.2008 г.
5	- Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АГ № 509208 от 12.12.2008 г.
6	- Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АВ № 473965 от 19.01.2007 г.
7	- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АЖ № 553648 от 16.06.2014 г.
8	- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	План объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок серия АГ № 010250
9	- Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Аренда	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Договор аренды земельного участка № 210/1 от 08.09.2006 г.
10	- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АЖ № 501414 от 16.06.2014 г.
11	- Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая	Собственность	ЗАО «Производственная фирма «КТП-Урал»	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 66 АЖ № 501409 от 16.06.2014 г.

Существующие ограничения (обременения) права:

№	Наименование объекта недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права ⁴
1	Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	Ипотека, Запрет
2	Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.	Ипотека, Запрет
3	Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Ипотека, Запрет
4	- Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Ипотека, Запрет
5	- Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	Ипотека, Запрет

⁴ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 66/001/004/2016-7120 от 27.01.2016 г.

6	- Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Запрет
7	- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Запрет
8	- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Информация не предоставлена
9	- Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Аренда
10	- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1	Ипотека, арест, запрет, аренда, частный сервитут
11	- Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая	Ипотека, запрет

Описание земельного участка.⁵

Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

Характеристика	Значение
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.
Кадастровый (условный) номер земельного участка	66:35:0104003:0004
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	15017
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под объект промышленности – производственную базу
Фактическое использование	Под объект промышленности – производственную базу
Сервитуты	Не выявлены
Состояние участка	Застроен – расположено нежилое здание(см. описание ниже)
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	20487693,1
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	1364,3
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Информация не предоставлена

Описание улучшений на земельном участке.⁶

Нежилое здание (Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК)

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.
Наименование объекта оценки	Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК
Назначение	Производственное, административно-бытовое
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	1701,2
Год постройки	2010
Этажность здания	1,2
Группа капитальности	I
Описание конструктивных элементов	Литер В Фундамент – Монолитные столбчатые Материал стен – Металлические панели типа «сэндвич» по металлическому каркасу Крыша – Металлические панели типа «сэндвич» по металлическому каркасу Полы –Бетонные

⁵ Договор аренды земельного участка № 210/1 от 08.09.2006 г.

⁶ Технический паспорт на здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК (литера ВВ1) составлен по состоянию на 26.11.2010 г.;

По результатам осмотра и фотофиксации

	Оконные проемы – Металлические стеклопакеты Дверные проемы – Двупольные металлические Литер В1 Фундамент – Монолитные столбчатые Материал стен – Кирпичные с утеплителем, снаружи штукатурка, покраска t=52; 42 см Перегородки – кирпичные 0,5 к, из гипсокартона по каркасу Перекрытия – чердачные – железобетонные плиты Перекрытия – междуэтажное – железобетонные плиты Крыша – Мягкая кровля Полы –Бетонные, линолиум, керамическая плитка Оконные проемы – Пластиковые стеклопакеты Дверные проемы – Филенчатые, Металлические, Отделка – Штукатурка, покраска, керамическая плитка, подвесные потолки,
Наличие инженерных коммуникаций	Отопление – от собственной котельной Водопровод – Центральный Канализация – Центральная Электроосвещение - освещение
Строительный объем, куб.м.	19 741
Основная площадь, кв.м.	1 этаж – 1603,2 2 этаж – 98,0 Итого по зданию -1701,2
Вспомогательная площадь, кв.м	1 этаж – 58,6 2 этаж – 41,0 Итого по зданию – 99,6
Высота помещений, м.	Цех комплектации и упаковки готовой продукции – 12,29 Тамбур – 2,52 Лестничная клетка – 2,49
Состояние помещений	Простая отделка, состояние удовлетворительное. Величина физического износа – 35 % в соответствии с таблицей «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (см. Раздел «Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода)
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Закрытая территория
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	33 074 444,79 ⁷

Административное здание⁸

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, 30.
Наименование объекта оценки	Административное здание
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	1054, 4
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	4
Группа капитальности	Информация не предоставлена
Описание конструктивных элементов	Материал стен – кирпичные
Наличие инженерных коммуникаций	Отопление, водопровод, канализация, электричество
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Основная площадь, кв.м.	1054,4
Вспомогательная площадь, кв.м	Информация не предоставлена
Высота помещений, м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Простая отделка, состояние удовлетворительное. Величина физического износа – 35 % в соответствии с таблицей «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (см. Раздел «Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода)
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Закрытая территория
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	3 768 724,35 ⁹

⁷ Регистр-расчет амортизации основных средств период с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

⁸ Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АГ № 509206 от 12.12.2008 г.

По результатам осмотра и фотофиксации

Нежилые помещения №19-26, 28-31, 83-85 ¹⁰

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, 30.
Наименование объекта оценки	Нежилые помещения
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	3403,6
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Группа капитальности	Информация не предоставлена
Описание конструктивных элементов	Материал стен – Панели типа "сэндвич"
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Основная площадь, кв.м.	3403,6
Вспомогательная площадь, кв.м	Информация не предоставлена
Высота помещений, м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Простая отделка, состояние удовлетворительное. Величина физического износа – 35 % в соответствии с таблицей «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (см. Раздел «Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода)
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Закрывающаяся территория
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

Нежилое помещение ¹¹

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, 30.
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	47,4
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Группа капитальности	Информация не предоставлена
Описание конструктивных элементов	Материал стен – Панели типа "сэндвич"
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Основная площадь, кв.м.	47,4
Вспомогательная площадь, кв.м	Информация не предоставлена
Высота помещений, м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Простая отделка, состояние удовлетворительное. Величина физического износа – 35 % в соответствии с таблицей «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (см. Раздел «Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода)
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Закрывающаяся территория
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	242 242,04 ¹²

⁹ Регистр-расчет амортизации основных средств период с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

¹⁰ Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АГ № 509205 от 12.12.2008 г.

По результатам осмотра и фотофиксации

¹¹ Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АГ № 509207 от 12.12.2008 г.

По результатам осмотра и фотофиксации

¹² Регистр-расчет амортизации основных средств период с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

Здание трансформаторной¹³

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, 30.
Наименование объекта оценки	Здание трансформаторной
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	73,2
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Группа капитальности	Информация не предоставлена
Описание конструктивных элементов	Материал стен - Кирпичные
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	285,5
Основная площадь, кв.м.	73,2
Вспомогательная площадь, кв.м	Информация не предоставлена
Высота помещений, м.	3,9
Состояние помещений	Простая отделка, состояние удовлетворительное. Величина физического износа – 48 % в соответствии с таблицей «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (см. Раздел «Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода)»
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Закрытая территория
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	677 966,10 ¹⁴

Газопровод высокого давления¹⁵

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, 30.
Наименование объекта оценки	Газопровод высокого давления
Назначение	Производственное
Текущее использование	По назначению
Протяженность, м	212,5
Год постройки	2004
Давление, МПа	0,6
Материалы	Сталь
Диаметр условный (мм)	108
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Величина физического износа – 35 % в соответствии с таблицей «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (см. Раздел «Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода)»
Вид прокладки	Надземный
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

Сооружение – крытый склад металла¹⁶

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, 30.
Наименование объекта оценки	Сооружение – крытый склад металла
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	924

¹³ Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АГ № 509208 от 12.12.2008 г.

По результатам осмотра и фотофиксации

¹⁴ Регистр-расчет амортизации основных средств период с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

¹⁵ Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АВ № 473965 от 473965 от 19.01.2007 г.

Экспликация к схематическому плану расположения газопровода на территории г. Березовский, п. Ленинский, 30

По результатам осмотра и фотофиксации

¹⁶ Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АЖ № 553648 от 16.06.2014 г.

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 19.03.2012 г.

По результатам осмотра и фотофиксации

Год постройки	2011
Этажность здания	-
Группа капитальности	Информация не предоставлена
Описание конструктивных элементов	Информация не предоставлена
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Основная площадь, кв.м.	924
Вспомогательная площадь, кв.м	Информация не предоставлена
Высота помещений, м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Простая отделка, состояние удовлетворительное. Величина физического износа – 35 % в соответствии с таблицей «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (см. Раздел «Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода)»
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Закрытая территория
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	4 794 621,26 ¹⁷

Нежилое помещение №27 (котельная)¹⁸

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, 30.
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение №27 (котельная)
Назначение	Производственное
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	47,4
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1/1
Группа капитальности	Информация не предоставлена
Описание конструктивных элементов	Материал стен – Панели типа "сэндвич"
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Основная площадь, кв.м.	47,4
Вспомогательная площадь, кв.м	Информация не предоставлена
Высота помещений, м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Простая отделка, состояние удовлетворительное. Величина физического износа – 35 % в соответствии с таблицей «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (см. Раздел «Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода)»
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Закрытая территория
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	3 389 830,51 ¹⁹

Описание земельного участка.²⁰

Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая

Характеристика	Значение
Адрес	Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул.

¹⁷ Регистр-расчет амортизации основных средств период с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

¹⁸ План объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок №386 от 03.02.2006 г.

Выписка из технического паспорта на помещение котельной, встроенной в производственном цехе от 29.11.2005 г.

По результатам осмотра и фотофиксации

¹⁹ Регистр-расчет амортизации основных средств период с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

²⁰ Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АЖ № 501409 от 16.06.2014 г.

Кадастровый паспорт земельного участка от 09.09.2011 г. № 66/301/11-97163

	Студенческая, 1
Кадастровый (условный) номер земельного участка	66:41:0703007:44
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	46833
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под здание проходной (литера 19) и здание производственного назначения (литера К)
Фактическое использование	Под здание проходной (литера 19) и здание производственного назначения (литера К)
Сервитуты	Не выявлены
Состояние участка	Застроен – расположено нежилое здание(см. описание ниже)
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	41 449 078,32
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. /кв.м.	885,04
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Информация не предоставлена

Нежилые помещения (литер К)²¹

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 1.
Наименование объекта оценки	Нежилые помещения (литер К)
Назначение	Производственное
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	1609,3
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	3
Группа капитальности	Информация не предоставлена
Описание конструктивных элементов	Материал стен – кирпичные
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Основная площадь, кв.м.	1609,3
Вспомогательная площадь, кв.м	Информация не предоставлена
Высота помещений, м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Простая отделка, состояние удовлетворительное. Величина физического износа – 35 % в соответствии с таблицей «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (см. Раздел «Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода)
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Закрытая территория
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	97 922 425,29 ²²

Учитывая месторасположение и остальные характеристики объекта оценки, Оценщик считает, что данный объект имеет невысокий (средний) уровень ликвидности и спроса.

Оценщиком проведен осмотр объектов недвижимости. Результаты осмотра и фотофиксации представлены в Приложении 2.

²¹ Свидетельство о государственной регистрации права серия 66 АЖ № 501414 от 16.06.2014 г.

По результатам осмотра и фотофиксации

²² Регистр-расчет амортизации основных средств период с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

12 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.²³

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырём критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость.

Оценщик рассматривает частные ограничения (наличие долгосрочных договоров аренды, ограничения, касающиеся некоторых направлений использования, конкретизирующие расположение зданий на земельном участке, их параметры, тип применяемых строительных материалов) нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство.

Физическая осуществимость.

На предполагаемый вариант использования земли влияют следующие критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение).

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здание для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить с итоговой доходностью. Как правило, затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Финансовая обеспеченность.

²³ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечивать положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества проводится по двум направлениям:

- для свободного земельного участка;
- для земельного участка с имеющимися улучшениями (с застройкой).

12.1 Анализ земельного участка как свободного

Земельный участок, право собственности, которого определяется, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование – под нежилое отдельно стоящее здание.

При выборе варианта наиболее эффективного использования земельного участка учитывались следующие факторы:

- 1) место расположения, окружение объекта оценки - объекты расположены в районе смешанной застройки, окружение - производственно-складская площадка;
- 2) характер застройки окрестностей – производственные, складские и административные здания, в некотором удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения.
- 3) Подъездные пути – грунтовая, асфальтированная дорога удовлетворительного качества, рядом расположены транспортные магистрали.
- 4) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 5) Деловая активность – средняя.

Все выше перечисленные факторы позволяют оценщику сделать вывод, о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка, является использование его под застройку объектами административного и производственно-складского назначения.

12.2 Анализ земельного участка с имеющейся застройкой

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемых объектов.

При выборе варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости учитывались следующие факторы:

- 1) место расположения, окружение объекта оценки - объект расположен в районе смешанной застройки, окружение - производственно-складские площадки;

- 2) характер застройки окрестностей – производственные, складские и административные здания, в некотором удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения.
- 3) Подъездные пути – грунтовая, асфальтирования дорога удовлетворительного качества, рядом расположены транспортные магистрали;
- 4) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 5) Назначение помещений – административные, производственно-складские;
- 6) Состояние оцениваемых объектов недвижимости – состояние удовлетворительное.

Физически осуществимое использование.

На основании визуального осмотра, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемых зданий можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки – административные, производственно-складские.

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Финансовая целесообразность

Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование в качестве нежилых, административных и производственно-складских зданий.

13 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.²⁴

Экономическая ситуация в 2015 году складывалась под влиянием ухудшения внешнеэкономических условий, прежде всего снижения цен на нефть, продолжения действия экономических санкций со стороны ЕС и США, сохранения тенденции к снижению инвестиционной активности, а также масштабного оттока капитала, усилившегося в том числе ввиду погашения значительного объема внешнего долга в I полугодии 2015 года.

В первом полугодии 2015 г. динамика ВВП характеризовалась отрицательными темпами, которые сохранились в начале второго полугодия. Со стороны внутреннего спроса тенденция снижения ВВП в текущем периоде в наибольшей степени связана с отрицательной динамикой инвестиций в основной капитал.

Высокая стоимость заемных ресурсов, удорожание импортируемых инвестиционных товаров, рост долговой нагрузки и общая экономическая неуверенность инвесторов способствовали сокращению инвестиций по итогам восьми месяцев на 6% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Ожидается, что сокращение инвестиционной активности во втором полугодии продолжится и в целом за год объем инвестиций в основной капитал может сократиться примерно на 9,9 процента.

Динамика основных макроэкономических показателей (темпы прироста, % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год	
	январь-август		январь-август	год* (оценка)
ВВП	0,6*	0,6	-3,8*	-3,9
Потребительские цены, на конец периода, к декабрю предыдущего года	5,6	11,4	9,8	12,2
Промышленное производство	1,3	1,7	-3,2	-3,3
Инвестиции в основной капитал	-2,7	-2,7	-6,0	-9,9
Оборот розничной торговли	2,6	2,7	-8,2	-8,5
Реальная заработная плата	2,5	1,2	-8,9	-8,1
Реальные располагаемые денежные доходы	0,2	-0,7	-3,2	-4,0
Экспорт, млрд. долларов США	343,0	497,8	233,6	343,4
Импорт, млрд. долларов США	207,6	308,0	127,0	197,2

* Оценка Минэкономразвития России.

По итогам восьми месяцев 2015 г. общие тенденции в промышленности существенных изменений не претерпели: в аутсайдерах - значительная часть производств товаров инвестиционного спроса, где наибольшее снижение показывают строительный сектор и большая часть сегментов машиностроения. Основная причина данных явлений - сильно возросшая в последнее время неопределенность экономической и политической обстановки, которая в условиях резкого сокращения ведет к спаду инвестиций, отказу от проведения модернизации производства и инноваций.

В отношении товаров промежуточного спроса отмечается определенная стабилизация в добыче полезных ископаемых, главным образом за счет увеличения объемов газодобычи. Положительная динамика сохраняется также в производствах, ориентированных на экспорт (химикаты, топливо, удобрения, пластмассы), где определенную поддержку конкурентоспособности отечественных товаров оказывает "слабый" рубль.

²⁴ <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71224462/>

Выпуск товаров потребительского спроса сохраняет положительную динамику, прежде всего в пищевой промышленности, особенно в производстве отечественных аналогов санкционных продуктов.

Со стороны производства в 2015 году положительное влияние на общеэкономическую динамику оказывает сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за восемь месяцев 2015 г. вырос на 1,8% к уровню соответствующего периода прошлого года. Позитивные ожидания формируют хороший урожай зерна и продолжающееся динамичное развитие мясного животноводства. По итогам 2015 года прирост производства продукции сельского хозяйства ожидается на уровне 1,4 процента.

Рынок труда отреагировал на экономическую ситуацию в начале 2015 года. В марте безработица достигла уровня 5,9% экономически активного населения с 5,3% в декабре 2014 г. В последующие месяцы ситуация стабилизировалась. В итоге в июле и августе 2015 г. уровень безработицы, определяемой по методологии МОТ, снизился до минимального в текущем году уровня 5,3% экономически активного населения. В настоящее время крупные и средние предприятия не имеют избыточной занятости, от которой они избавлялись в кризис 2009 года, оптимизируя свои издержки. Предприятия стремятся сохранить численность работников в ожидании улучшения экономической ситуации. Некоторый рост безработицы возможен в ноябре-декабре, а в целом за 2015 год уровень безработицы может составить 5,8% экономически активного населения (по методологии баланса трудовых ресурсов).

Несмотря на относительную стабильность на рынке труда, наличие высокого инфляционного фона приводит к существенному сокращению реальной заработной платы, которое за восемь месяцев составило 8,9% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года. В дальнейшем по мере снижения инфляционного давления и на фоне низкой базы конца 2014 года ожидается, что темпы сокращения реальной заработной платы замедлятся. В результате в целом за 2015 год сокращение реальной заработной платы составит 8,1 процента.

Реальные располагаемые денежные доходы населения также находятся в отрицательной зоне. За январь - август 2015 г. реальные располагаемые денежные доходы населения снизились на 3,2% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года.

В целом за 2015 год снижение реальных располагаемых денежных доходов населения может составить 4 процента.

На фоне снижения реальных располагаемых денежных доходов населения, роста цен на товары, сжатия потребительского кредитования и перехода домашних хозяйств на сберегательную модель поведения с начала 2015 года наблюдается снижение динамики оборота в сфере торговли и услуг. По итогам за январь - август 2015 г. оборот розничной торговли снизился на 8,2%, объем платных услуг населению - на 1,6 процента. В структуре оборота розничной торговли продолжает расти доля оборота розничной торговли пищевыми продуктами, что обусловлено высоким уровнем инфляции на продовольственные товары, а также менее эластичным спросом на них со стороны населения.

Инфляция в 2015 году сохраняется на высоком уровне. В сентябре потребительская инфляция за годовой период составила 15,7% после того как в июне ее рост составил до 15,3 процента.

В первом полугодии 2015 г. траектория ежемесячной инфляции в основном отражала тенденции на валютном рынке. При этом в условиях высокой волатильности динамики курса рубля временные лаги его влияния на инфляцию значительно сократились. После значительного роста цен в ноябре 2014 г. - феврале 2015 г. из-за девальвации рубля (за четыре месяца с ноября по февраль цены выросли на 10,4%) в результате последовавшего резкого укрепления рубля (30%) инфляция резко замедлилась. Вместе с тем снижения цен практически не наблюдалось, за исключением плодоовощной продукции.

В начале второго полугодия 2015 г. на новой волне ослабления рубля, составившего за июнь - август около 30% (курс рубля приблизился к пиковым значениям февраля), замедление инфляции приостановилось. С начала года по конец сентября цены выросли на 10,4% (годом ранее - на 6,3%), превысив показатели аналогичных периодов за последние 7 лет.

Эффект от новой девальвационной волны ожидается существенно слабее по сравнению с концом 2014 - началом 2015 года при усилившемся давлении спросовых ограничений и высоких цен, в основном сформировавшихся на пике инфляции в I квартале 2015 г. Также вследствие эффекта высокой базы конца 2014 года (из-за введения продуктовых контрсанкций и значительного ослабления рубля) в IV квартале 2015 г. годовые темпы инфляции будут снижаться. По оценке Минэкономразвития России, инфляция в 2015 году составит 12,2% (11,4% в 2014 году).

Высокий рост цен в истекший период 2015 года наблюдался во всех секторах потребительского рынка. Однако если на рынке товаров основной эффект определялся курсовой динамикой, то в секторе услуг основное воздействие оказывало вторичные эффекты - высокий инфляционный фон, рост издержек.

На рынке продовольственных товаров после значительного роста цен к концу I квартала - на 23% за годовой период - в том числе и из-за ослабления конкуренции, рост цен замедлился. На это оказало влияние улучшение сбалансированности рынков и постепенное исчерпание эффекта от продовольственных контрсанкций, а также ограничения на рост цен из-за снижения платежеспособности основной части населения. В сентябре за годовой период цены на продовольственные товары выросли на 17,4 процента. За годовой период рост цен на продукты понизится до 13,6 процента.

В силу большего давления спросовых ограничений рост цен за год на непродовольственные товары будет несколько умереннее - примерно на 12%, на рынке платных услуг рост цен еще ниже - 10,1 процента.

Внешнеторговый оборот за восемь месяцев текущего года уменьшился на 34,5% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, что объясняется значительным сокращением стоимостных объемов как экспорта, так и импорта. Снижение экспорта товаров за восемь месяцев текущего года составило 31,9%, что обусловлено резким снижением средних экспортных цен, в первую очередь на топливно-энергетические товары, металлургическую продукцию и продукцию химической промышленности в результате ухудшения конъюнктуры мировых рынков сырьевых товаров. Однако по итогам года ожидается увеличение физического объема экспорта на 2,5%, что определяется ростом экспорта топливно-энергетических товаров на 4,7 процента.

Отрицательная динамика стоимостного объема российского импорта в январе - августе 2015 г. объясняется как значительным спадом закупок в физическом выражении, так и снижением средних импортных цен. В структуре российского импорта значительно уменьшилась доля инвестиционных и потребительских товаров.

Исходя из сложившихся и ожидаемых тенденций в экономике Российской Федерации, по итогам 2015 года ВВП снизится на 3,9% по сравнению с 2014 годом.

13.2 Обзор общеэкономической ситуации в регионе²⁵

Промышленность

Индекс промышленного производства, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (далее – Свердловскстат), **в январе-апреле 2016 года, составил 109,8%** к уровню января-апреля 2015 года.

По видам деятельности **индексы производства** в январе-апреле 2016 года к уровню января-апреля 2015 года составили:

добыча полезных ископаемых – 111,2%,

обрабатывающие производства – 110,4%,

производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 104,8%.

В январе-апреле 2016 года по сравнению с уровнем соответствующего периода 2015 года **рост физических объемов производств** среди обрабатывающих производств отмечен:

²⁵ <http://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-aprele-2016-goda>

в производстве машин и оборудования – на 41,0% к уровню января-апреля 2015 года, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 39,5%,

в производстве транспортных средств и оборудования – на 15,9%,

в химическом производстве – на 8,0%,

в обработке древесины и производстве изделий из дерева – на 3,7%,

в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 0,2%.

Среди ведущих отраслей промышленности наибольшее отставание от уровня января-апреля 2015 года наблюдается в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности – на 12,4%, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов – на 10,2%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-апреле 2016 года в действующих ценах составил **546,9 млрд. рублей**, или **99,2%** к уровню января-апреля 2015 года, в том числе по видам деятельности:

добыча полезных ископаемых – 16,2 млрд. рублей, или 93,0% к уровню января-апреля 2015 года,

обрабатывающие производства – 455,3 млрд. рублей, или 96,6%,

производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 75,4 млрд. рублей, или 116,2%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-апреле 2016 года увеличился на **3,7%** по сравнению с уровнем января-апреля 2015 года в сопоставимых ценах.

В январе-апреле 2016 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство **мяса скота и птицы на убой** (в живом весе) на 6,1% к уровню января-апреля 2015 года, производство **яиц** – на 1,0%. Производство **молока** сохранилось на уровне января-апреля 2015 года.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-апреле 2016 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию** жилые дома общей площадью 593,8 тыс. кв. метров, или 60,2% к уровню января-апреля 2015 года.

Индивидуальными застройщиками построено 41,0% введенного жилья (243,7 тыс. кв. метров), или 44,2% к уровню января-апреля 2015 года.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «**строительство**», в январе-апреле 2016 года составил 25,2 млрд. рублей, или 96,0% к уровню января-апреля 2015 года в сопоставимых ценах.

Транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта в январе-апреле 2016 года составил 983,4 млн. тонно-км, или 107,7% к уровню января-апреля 2015 года.

Автомобильным транспортом в январе-апреле 2016 года **перевезено** 9,4 млн. тонн грузов, что на 4,0% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-апрель 2016 года составил, по данным Свердловскстата, **334,3 млрд. рублей** (в январе-апреле 2015 года – 321,6 млрд. рублей), что в сопоставимых ценах на 4,5% ниже уровня соответствующего периода 2015 года.

Оборот общественного питания в январе-апреле 2016 года сложился в сумме **16,7 млрд. рублей**, что на 14,1% в сопоставимых ценах ниже уровня января-апреля 2015 года (17,2 млрд. рублей).

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 мая 2016 года составила 39,1 тыс. человек (на 01.05.2015 – 32,7 тыс. человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 мая 2016 года 1,7 процента (на 01.05.2015 – 1,43 процента).

По статистическим данным за январь-март 2016 года Заработная плата

В январе-марте 2016 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области составила 30350,1 рубля (104,1% к соответствующему периоду 2015 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 34162,2 рубля.

Выше среднеобластного значения заработная плата сложилась в таких видах экономической деятельности, как производство и распределение электроэнергии, газа и воды (на 19,2%), металлургическое производство (на 20,4%), добыча полезных ископаемых (на 15,9%), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 14,7%), транспорт и связь (на 12,4%) и ряде других.

В числе лидеров по темпам роста заработной платы в Свердловской области находятся деревообрабатывающая промышленность (116,0% к уровню января-марта 2015 года), производство машин и оборудования (111,4%), химическое производство (110,8%), металлургическое производство (108,8%), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (106,5%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (106,5%).

Положительная динамика заработной платы отмечается в «бюджетных» отраслях, где по отдельным позициям рост составил до 108,6% к январю-марта 2015 года. Это обеспечивается в ходе выполнения Правительством Свердловской области социальных обязательств, установленных Указом Президента Российской Федерации от 07 мая 2012 года № 597 «О мероприятиях по реализации государственной социальной политики».

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области за январь-март 2016 года **получен положительный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в размере 53,5 млрд. рублей, или 101,9% к уровню января-марта 2015 года.

В январе-марте 2016 года **прибыль прибыльных организаций** составила 72,5 млрд. рублей, что составило 109,0% к уровню января-марта 2015 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: «строительство» (в 2,6 раза), «производство машин и оборудования» (в 1,8 раза), «предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг» (в 1,5 раза), «производство транспортных средств и оборудования» (в 1,4 раза), «производство резиновых и пластмассовых изделий» (в 1,3 раза).

Инвестиции в основной капитал

В январе-марте 2016 года **объем инвестиций в основной капитал** по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 66,6 млрд. рублей, что на 17,9% выше уровня января-марта 2015 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 70,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области, что составило 46,7 млрд. рублей, что на 29,3% выше уровня соответствующего периода предыдущего года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивает промышленность – 68,5%, или 32 млрд. рублей.

Наибольшие темпы роста инвестиций в основной капитал в январе-марте 2016 года отмечены:

в обрабатывающих производствах – в 2,9 раза к уровню января-марта 2015 года в действующих ценах;

в оптовой и розничной торговле – в 2,6 раза;

в финансовой деятельности – в 1,7 раза;

в транспорте и связи – в 1,3 раза;

в сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве – в 1,3 раза.

Демографическая ситуация

В январе-марте 2016 года в Свердловской области:

родилось 14,6 тыс. детей (101,3% к уровню января-марта 2015 года);

умерло 15,6 тыс. человек (96,8% к уровню января-марта 2015 года).

Естественная убыль населения составила 982 человека (58,2% к уровню января-марта 2015 года).

Объект оценки относится к сегменту рынка производственно-складской недвижимости.

13.3 Рынок офисов, коммерческой и промышленной недвижимости (Екатеринбурга и Свердловской области)²⁶

По нашим данным стоимость одного предлагаемого к продаже квадратного метра офисных площадей составила на 21 апреля 2015 года в Екатеринбурге 63019 рублей за метр, что ниже средней цены месяцем ранее на 4.31%. Цены за квадратный метр магазинов по Екатеринбургу снизились на 2.14% и составили 80210 рублей за кв. метр. Цены предложения в коммерческой недвижимости в Екатеринбурге снизились на 13.85%, до 44645 рублей за кв. метр, промышленная недвижимость в Екатеринбурге снизилась в цене за месяц на 12.25%, до 21398 рублей за кв. метр.

Офисы

Рынок офисной недвижимости в апреле 2015 года отметился значительным спадом, при этом наметилась тенденция к сильному росту площадей и заявок. Уровень цен опустился до отметки в 63000 рублей (уровень 2012 года) за кв.метр.

Спад цен в офисной недвижимости Екатеринбурга с апреля 2014 по апрель 2015 года составил 10.34%. Площади за 12 месяцев показали спад на 21.47%. При этом рост числа лотов, составил 3.11%. В областной офисной недвижимости за 12 месяцев отмечен спад площадей на 56.19% и рост числа объектов на 31.03%, при этом цена выросла за год на 28.65%. Апрель т.г. относительно марта отмечен значительным ростом цен в областной офисной недвижимости на удаленности до 75 км от районного центра. При этом в областной недвижимости наметился спад предложения по площадям и по лотам к марту.

Динамика средних цен предложения по офисной недвижимости

Недвижимость	20.04.14	18.11.14	23.12.14	20.01.15	17.02.15	12.03.15	21.04.15
Екатеринбург (магазины)	82524	77444	81487	80208	79510	81966	80210
Екатеринбург	70283	66596	67923	67712	67977	65662	63019
Область	28751	31383	37021	36771	36545	36700	36987
75 км	24932	38488	37249	37385	37382	37924	47911
свыше 75	45268	26172	36824	36176	35613	35355	27440

²⁶ http://fininfo-ural.ru/load/nedvizhimost/rynok_ofisov_kommercheskoj_i_promyshlennoj_nedvizhimosti_ekaterinburga_i_sverdlovskoj_oblast_aprel_2015_chast_3/3-1-0-14



За последнее время четкая стагнация цен в офисной недвижимости, продолжавшаяся с апреля 2012 года сменилась значительным ростом, начиная с января по май 2013. Рынок офисной недвижимости в июне-ноябре 2013 года начал снижение (скорее всего с остановкой роста в жилой недвижимости и значительным вводом жилья по сравнению с 2012 и 2013 годами). Цены на магазинные площади в декабре 2014 г. резко выросли, а цены на офисные площади выросли незначительно. В марте 2015 года падение цен по магазинным площадям не только остановилось, но перешло в резкий рост, а вот офисные наоборот упали. В апреле т.г. упали цены как на офисы, так и на магазинные площади.



Изменение средних цен на офисную недвижимость на 21 апреля в %

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург (магазины)	-2,80	0,00	-2,14
Екатеринбург	-10,34	-6,93	-4,03
Область	28,65	0,59	0,78
75 км	92,17	28,16	26,33

свыше 75	-39,38	-24,15	-22,39
----------	--------	--------	--------

На рынке офисной недвижимости в апреле т.г. наблюдается значительный спад по Екатеринбургу и рост на удаленности до 75 км.

Площади в кв. метрах выставленной на продажу офисной недвижимости

Недвижимость	20.04.14	18.11.14	23.12.14	20.01.15	17.02.15	12.03.15	21.04.15
Екатеринбург (магазины)	134910	164381	167021	159106	193328	197402	158359
Екатеринбург	385697	349384	319113	320839	336954	371559	302903
Область	34142	25442	19382	18939	18628	20376	14959
75 км	27729	10767	9330	9325	9808	10664	6976
свыше 75	6413	14675	10052	9614	8820	9712	7983



Длительный период времени мы наблюдали спад объемов предложения, но в июле – ноябре 2011 года наблюдается постоянный рост площадей на продажу. В декабре 2012 года и в январе-марте прошлого года, спад площадей возобновился. В апреле-мае 2013 года наметился незначительный рост, но в целом объем предложения оставался стабильным до июля. на уровне 350-370 тыс. кв метров. Рост начался в августе и продолжался по декабрь 2013 года. Общий спад предложения по офисным площадям в Екатеринбурге за 12 месяцев с апреля 2014 по апрель т.г. составил 21.47%. Общий рост предложения по магазинным площадям в Екатеринбурге за 12 месяцев составил 17.38%. За 12 месяцев отмечен значительный спад площадей в областном недвижимости, самый значительный из них на удаленности от районного центра в 75 км.

Изменение объемов предложения на офисную недвижимость на 21 апреля в %

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург (магазины)	17,38	-0,47	-19,78
Екатеринбург	-21,47	-5,59	-18,48
Область	-56,19	-21,01	-26,59
75 км	-74,84	-25,19	-34,58
свыше 75	24,48	-16,96	-17,80

В апреле 2015 года отмечен резкий спад предложения по магазинным и офисным площадям в Екатеринбурге и области.

Количество выставленных на продажу лотов офисной недвижимости

Недвижимость	20.04.14	18.11.14	23.12.14	20.01.15	17.02.15	12.03.15	21.04.15
Екатеринбург	396	500	514	528	564	564	518
Екатеринбург	901	948	961	954	1029	1029	929
Область	58	75	73	76	82	82	76
75 км	47	53	54	61	62	62	57
свыше 75	11	22	19	15	20	20	19

В целом количество лотов выставленных на продажу по офисам выросло по итогам 12 месяцев в Екатеринбурге на 3.11%, по магазинам рост на 30.81%, а по области наблюдается рост по офисной недвижимости на 31.03%.

Изменение объемов лотов на офисную недвижимость на 21 апреля в %

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург (магазины)	30,81	0,78	-8,16
Екатеринбург	3,11	-3,33	-9,72
Область	31,03	4,11	-7,32
75 км	21,28	5,56	-8,06
свыше 75	72,73	0,00	-5,00

12 месяцев назад средняя площадь одного лота офисной недвижимости составляла 428 кв. метра, а в апреле 2015 года 326 кв. метров. Рынок по этому параметру за год снизился на 23.83%.

Коммерческая недвижимость

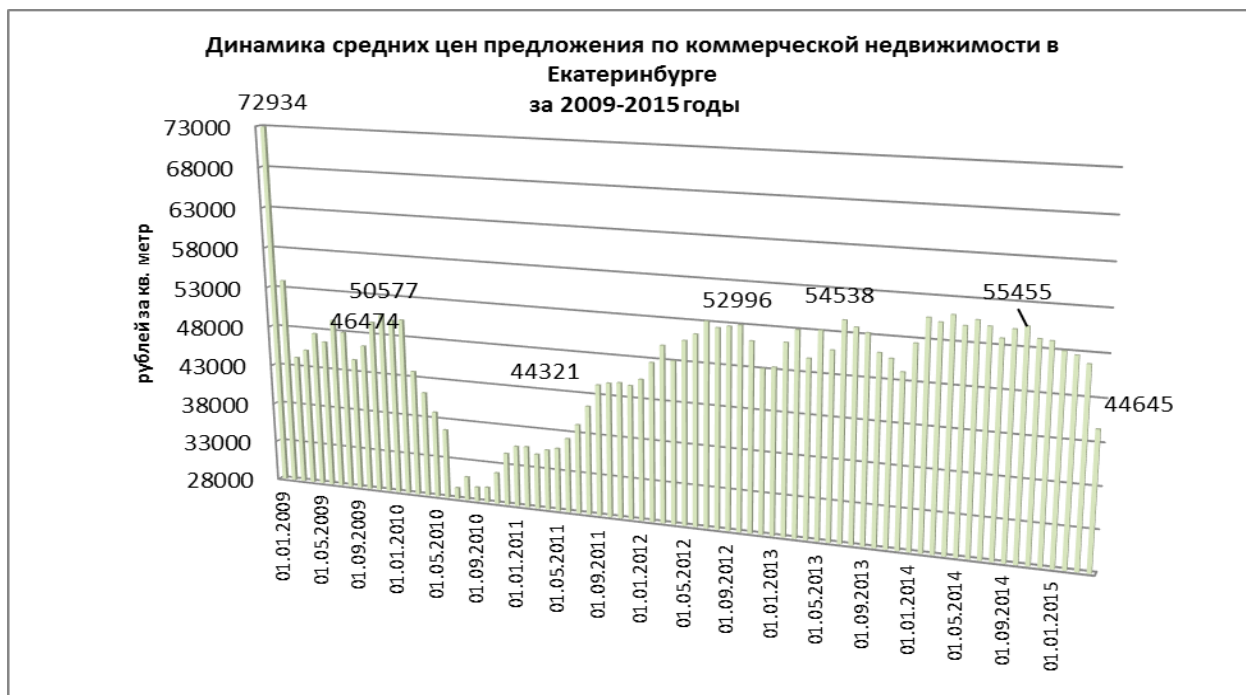
Рынок коммерческой недвижимости за последние 12 месяцев по Екатеринбургу несколько ускорил темпы роста. В помесечной динамике роста в областном секторе уже не наблюдается. По Екатеринбургу спад за месяц составил рекордные 13.85% по сравнению с мартом.

Так офисная недвижимость по Екатеринбургу за 12 месяцев показала спад в 10.34%, а в коммерческой недвижимости за 12 месяцев, спад составил 20.41%.

Динамика средних цен предложения по коммерческой недвижимости

Недвижимость	20.04.14	18.11.14	23.12.14	20.01.15	17.02.15	12.03.15	21.04.15
Екатеринбург	56096	54163	54036	53030	52672	51820	44645
Область	14125	14579	14079	13136	13143	13439	11734
75 км	14361	16331	16395	14963	14579	16735	15097
свыше 75	13850	12653	11955	10953	11375	10058	8526

Спад цен в коммерческой недвижимости по Екатеринбургу в апреле не был закономерен, но в связи с заключением новых договоров аренды и спадом в экономике России в целом и огромным количеством введенного жилья по Свердловской области.



Изменение средних цен на коммерческую недвижимость на 21 апреля в %

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург	-20,41	-15,81	-13,85
Область	-16,93	-10,67	-12,69
75 км	5,12	0,90	-9,79
свыше 75	-38,44	-22,16	-15,23

На рынке коммерческой недвижимости движение цен за 12 месяцев равнонаправленное, но самое значительное снижение на удаленности более 75 км от Екатеринбурга. Незначительный рост отмечен только на удаленности до 75 км от районного центра.

Площади в кв. метрах выставленной на продажу коммерческой недвижимости

Недвижимость	20.04.14	18.11.14	23.12.14	20.01.15	17.02.15	12.03.15	21.04.15
Екатеринбург	340095	400033	398835	402931	430018	471159	525380
Область	248129	266156	254032	295665	301300	303908	321379
75 км	133202	139343	120264	160952	166247	153889	156927
свыше 75	114927	126813	133768	134713	135053	150019	164452



В коммерческой недвижимости Екатеринбурга объем предложения резко вырос в марте-августе 2012 года превысив уровень 2009 года, почти в три раза. Затем наблюдался спад в течение девяти месяцев 2013 г., а в ноябре-декабре 2013 г. спад предложения продолжился, в марте-апреле т.г. спад площадей возобновился, в мае был отмечен рост. Зато в июле мы имеем сезонное увеличение заявок и площадей, которое продолжилось в августе, а в сентябре резкий спад предложенных на продажу площадей, что вернуло рынок по этому показателю на три месяца назад. Но в октябре-ноябре снова возобновился рост. В декабре снижение незначительное. В марте текущего года, как в прочем и в апреле площади предложенные к продаже выросли и значительно, при этом количество заявок в апреле снизилось и значительно.

Изменение площадей предложения на коммерческую недвижимость на 21 апреля в %

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург	54,48	30,39	11,51
Область	29,52	8,70	5,75
75 км	17,81	-2,50	1,97
свыше 75	43,09	22,08	9,62

Рост предложения коммерческих площадей по Екатеринбургу в апреле, был полностью реален в связи с высокими темпами ввода жилья за четыре месяца т.г. Вот это событие (значительный ввод жилья, и вообще недвижимости по Свердловской области).

Количество выставленных на продажу лотов коммерческой недвижимости

Недвижимость	20.04.14	18.11.14	23.12.14	20.01.15	17.02.15	12.03.15	21.04.15
Екатеринбург	549	564	563	558	570	580	561
Область	163	178	174	173	170	170	165
75 км	108	111	109	110	110	115	109
свыше 75	55	67	65	63	60	55	56

Количество лотов выставленных на продажу выросло по итогам 12 месяцев в Екатеринбурге на 2.19%, площади предложения при этом выросли на 54.48%. Это говорит о том, что площадь одного лота выросла, а именно рост за 12 месяцев составил 51.8%.

В областной коммерческой недвижимости за 12 месяцев наблюдается рост числа объектов, при росте площадей. По сравнению с апрелем прошлого года, площадь лота по Екатеринбургу выросла с 619 кв. метров до 937 кв. метров в одном лоте.



Изменение объемов лотов на коммерческую недвижимость на 21 апреля в %

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург	2,19	0,54	-3,28
Область	1,23	-4,62	-2,94
75 км	0,93	-0,91	-5,22
свыше 75	1,82	-11,11	1,82

В апреле 2015 года отмечен спад по области на удаленности более 75 км, а на удаленности свыше 75 рост числа объектов.

Промышленная недвижимость

Рынок промышленной недвижимости по Екатеринбургу за 12 месяцев упал в цене предложения на 17.2%, а площади предложения снизились на 36.71%. По своим колебаниям в апреле т.г. рынок промышленной недвижимости по Екатеринбургу показал значительный спад по сравнению с ситуацией на рынке офисов и коммерческой недвижимости. По области, средние цены предложения за 12 месяцев снизились на 13.56%. Самое минимальное падение цены по области в промышленной недвижимости, за 12 месяцев, на удаленности более 75 км, где он составил 1.58%, а объем предложения площадей в этом сегменте упал за год на 27.71%.

Динамика средних цен предложения по промышленной недвижимости

Недвижимость	20.04.14	18.11.14	23.12.14	20.01.15	17.02.15	12.03.15	21.04.15
Екатеринбург	25843	25775	25283	23611	24416	24384	21398
Область	9271	8750	8889	9285	8923	9283	8014
75 км	11043	10215	10068	10801	10048	10503	8513
свыше 75	7098	6021	6567	5991	5982	6678	6986



Как видно из графика рынок было пришедший в движение в 2011 года, тут же прекратил его, при этом рост цен возобновился с августа 2011 года. Но цены в январе-марте 2012 года, хоть и выросли, но остаются ниже уровня марта 2009 года, а в апреле 2012 года произошел резкий спад, вернув цены к годовому минимуму 2012 года. В июле-декабре 2012 года рост возобновился и продолжился в январе-июле 2013. Уровень цен превысил уровни начала 2009 года, что может говорить о кризисном состоянии рынка в данном сегменте и недвижимости в целом, так как рост тарифов в конце концов должен сказаться на начальной стоимости любого квадратного метра. Подтверждением тому служит начавшаяся отрицательная динамика в сентябре-декабре 2013 года и в январе-апреле т.г. Все это косвенно говорит о стагнации в экономике не только Екатеринбурга, Свердловской области, но и РФ. В мае-июле 2014 года цены ушли в низ, но в августе внезапно возобновили рост (скорей всего по причине падения курса рубля), но в сентябре-октябре т.г. падение возобновилось, зато ноябрь показал рост данного показателя на фоне резкого снижения площадей. В декабре ситуация несколько изменилась в сторону падения (на фоне резкого увеличения объемов предложения), что отбросило по цене данный сегмент рынка к концу 2012 года. В феврале 2015 наметился значительный рост в размере 3.41%. В марте т.г. падение незначительное, а вот в апреле падение усилилось.

Изменение средних цен на промышленную недвижимость на 21 апреля в %

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург	-17,20	-9,37	-12,25
Область	-13,56	-13,69	-13,67
75 км	-22,91	-21,18	-18,95
свыше 75	-1,58	16,61	4,61

Площади в кв. метрах выставленной на продажу промышленной недвижимости

Недвижимость	20.04.14	18.11.14	23.12.14	20.01.15	17.02.15	12.03.15	21.04.15
Екатеринбург	352845	373781	392623	371139	367355	317357	223308
Область	311036	320247	304436	306720	349559	331704	309813
75 км	171329	208325	201896	210077	252813	225969	208825
свыше 75	139707	111922	102540	96643	96746	105735	100988



В промышленной недвижимости Екатеринбурга резкие колебания предложения, как в прочем и цены не редкость. В июне-августе 2012 года намечился спад площадей. В сентябре-декабре 2012 года. рост возобновился. В июле-декабре 2013 рост возобновился и значительно в ноябре 2013 г. В январе-марте, как обычно сезонное падение площадей, которое должно прекратиться уже в апреле. Спад площадей в мае-июне возобновился по Екатеринбург. В июле-августе 2014 года по Екатеринбург намечился рост, и очень значительный, но в сентябре спад резко отбросил рынок к июлю 2014 г., но в октябре по данному показателю рынок промышленной недвижимости превзошел показатели 2008 года. В декабре, резкий рост вернул рынок к максимальным значениям за исследуемый период. В январе-феврале т.г. начался спад, который продолжился в марте-апреле резким снижением в 39.21% к февралю т.г.

Изменение объемов предложения на промышленную недвижимость на 21 апреля в %

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург	-36,71	-39,83	-29,64
Область	-0,39	1,01	-6,60
75 км	21,89	-0,60	-7,59
свыше 75	-27,71	4,50	-4,49

По итогам 12 месяцев самый значительный спад, промышленных площадей по Екатеринбург.

Количество выставленных на продажу лотов промышленной недвижимости

Недвижимость	20.04.14	18.11.14	23.12.14	20.01.15	17.02.15	12.03.15	21.04.15
Екатеринбург	101	116	123	119	114	111	89
Область	102	115	115	120	129	129	103
75 км	47	66	64	71	78	79	62
свыше 75	55	49	51	49	51	50	41

В целом количество лотов выставленных на продажу за 12 месяцев по Екатеринбург упало на 11.88%. По области символический рост на 0.98%. Изменение в площади одного лота

по Екатеринбургу в апреле 2015 года к марту составило минус 18.0%. За 12 месяцев площадь лота упала на 28.18%, с 3494 кв. метров, до 2509.



Изменение объемов лотов на промышленную недвижимость на 21 апреля в %

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург	-11,88	-25,21	-19,82
Область	0,98	-14,17	-20,16
75 км	31,91	-12,68	-21,52
свыше 75	-25,45	-16,33	-18,00

За последний месяц отмечена разнонаправленная тенденция, самый высокий рост по области на удалении до 75 км от Екатеринбурга.

Коммерческая недвижимость на рынке подразделяется на два класса в зависимости от ее назначения:

1. специализированная недвижимость – это недвижимость, которая обычно продается как часть использующего ее бизнеса.

2. неспециализированная недвижимость – недвижимость, которая включает в себя здания обычного типа, такие как магазины, офисы, склады, и которые на рынке продаются, покупаются или сдаются в аренду.

Наиболее весомую долю в Свердловской области занимает рынок неспециализированной коммерческой недвижимости.

Объект оценки относится к классу неспециализированной недвижимости.

В зависимости от степени представленности объектов рынок недвижимости можно разделить на следующие сегменты:

1. уникальные объекты;
2. редкие объекты;
3. широко распространенные объекты.

Объект оценки относится к широко распространенным объектам.

В задачах оценки недвижимости следует различать два разных варианта инвестирования:

- инвестирование с целью приобретения готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене
- инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям).

Прибыль предпринимателя в случае инвестирования в новое строительство существенно выше, что отражает тот факт, что риски при таком способе вложения средств значительно больше. Также статистически значимым оказалось различие между прибылью предпринимателя в случае приобретения им офисно-торговых объектов и объектов производственно-складского назначения. При этом, однако, прибыль предпринимателя практически не различается от того, в строительство какого именно объекта вкладываются деньги.

*Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (при активном рынке)*²⁷

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1	13,8	28,5
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	22,1	14,4	29,8
Высококласная торговая недвижимость	24,1	15,5	32,8

*Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (при активном рынке)*²⁸

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	17	11	22
Специализированные высококлассные складские объекты	19	13	25
Объекты, предназначенные для пищевого производства	18	12	24
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14	9	20
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18	12	25

Степень загрузки объектов офисно-торгового и производственно складского назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных факторов, влияющих на данную стоимость объектов. Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды. В таблице приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков могут находиться значения процента недозагрузки.

*Процент недозагрузки при сдаче в аренду (при активном рынке)*²⁹

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3	6,8	17,9
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,6	7,0	18,1
Высококласная торговая недвижимость	11,7	6,3	17,0

*Процент недозагрузки при сдаче в аренду (при активном рынке)*³⁰

²⁷Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 259

²⁸Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 75

²⁹Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 215

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Универсальные производственно-складские объекты	12	7 18
Специализированные высококлассные складские объекты	14	8 19
Объекты, предназначенные для пищевого производства	14	8 19
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19	12 27
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13	8 19

Операционные расходы при сдаче в аренду (при активном рынке) ³¹

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9	17,1 18,8
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	17,8	17 18,6
Высококласная торговая недвижимость	18,4	17,5 29,2

Операционные расходы при сдаче в аренду (при активном рынке) ³²

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Универсальные производственно-складские объекты	18	17 19
Специализированные высококлассные складские объекты	18	17 19
Объекты, предназначенные для пищевого производства	20	19 21
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18	17 19
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18	17 19

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. ³³

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. Данный показатель используется в качестве коэффициента капитализации.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1	9,1 15,2
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,4	9,5 15,3
Высококласная торговая недвижимость	12,9	9,8 16,1

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Универсальные производственно-складские объекты	12,1	8,9 15,3
Специализированные высококлассные складские объекты	12,2	8,9 15,5
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1	8,9 15,4

³⁰Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 8

³¹Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 229

³²Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 28

³³Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 243

Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 50

Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6	8,3	14,9
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2	8,9	15,5

13.4 Ценообразующие факторы

Факторы, влияющие на стоимость объектов оценки:

- Передаваемые права на объект оценки. На стоимость влияет отягощение прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости;

Соотношение стоимости и арендной ставки земельных участков под индустриальную застройку³⁴

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81

- Назначение зданий, помещений. Нежилые здания или помещения по назначению подразделяются на производственно-складского, торгово-офисного назначения. Объекты торгово-офисного назначения имеют более высокую цену, чем здания производственно-складского назначения. А так же на стоимость влияет является ли объект недвижимости встроенным помещением, либо отдельно стоящим зданием.

Соотношение стоимости и арендной ставки встроенного помещения к стоимости отдельно стоящего здания (для офисно-торговых объектов)³⁵

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

Соотношение стоимости и арендной ставки встроенного помещения к стоимости отдельно стоящего здания (для производственно-складских объектов)³⁶

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,85	0,96

- Категория земель, разрешенное использование. Для каждой категории предусмотрен свой правовой режим, на основе которого и формируется стоимость земельных участков;

³⁴ Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год., стр. 135.

³⁵ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 145

³⁶ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 162

- Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов;
- Условия продажи. На стоимость влияют нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж;
- Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.;
- Местоположение и окружение. Оказывает существенное влияние на цены предложения и спроса.
- Физические характеристики (физическое состояние, площадь, этаж и т.п.).

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости³⁷

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от физического состояния³⁸

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от физического состояния³⁹

³⁷ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml> - Информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности Международного оценочного консорциума (МОК-Информ), тел. (095) 267-59-74, Web-адрес: www.valnet.ru.

³⁸ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 175

³⁹ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 167

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,60	0,77
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,15	1,37
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,66	0,78
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,13	1,33

Поправка на площадь (размер) учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

*Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке
офисно-торговых объектов⁴⁰*

Площадь, кв.м.		Цена							
		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,1	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,2	1,22
	500-750	0,8	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,9	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1,00

Площадь, кв.м.		Арендная ставка							
		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,1	1,15	1,2	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,1
	1000-1500	0,75	0,8	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

*Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке
производственно-складских объектов⁴¹*

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

⁴⁰ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 133

⁴¹ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 156

Отношения удельной стоимости земельных участков различной площади, под индустриальную застройку⁴²

Диапазоны площадей объекта аналога, Га	Диапазоны площадей объекта оценки, Га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	> 10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
> 10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от этажа расположения⁴³

Наименование	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от этажа расположения⁴⁴

Наименование	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80

⁴² Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год., стр. 147.

⁴³ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 191

⁴⁴ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 163

Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от доступа к объекту⁴⁵

Наименование	Доверительный интервал		
	Среднее		
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,69	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,69	0,85

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от доступа к объекту⁴⁶

Наименование	Доверительный интервал		
	Среднее		
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96

- Скидка на торг. Закрытость рынка при отсутствии достоверной информации о проведенных сделках не позволяет использовать результаты совершенных сделок, поэтому обычно используются примеры предложений к продаже объектов с последующей корректировкой на торг.

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от материала стен⁴⁷

Цены офисно-торговых объектов		Аналог		
		Капит	Сэндвич	Дерево
Объект оценки	Капит	1	1,23	1,45
	Сэндвич	0,81	1	1,17
	Дерево	0,69	0,85	1

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог		
		Капит	Сэндвич	Дерево
Объект оценки	Капит	1	1,16	1,32
	Сэндвич	0,86	1	1,13

⁴⁵ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 119

⁴⁶ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 144

⁴⁷ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 150

	Дерево	0,76	0,88	1
--	--------	------	------	---

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от материала стен⁴⁸

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		Капит	Сэндвич	Дерево
Объект оценки	Капит	1	1,24	1,52
	Сэндвич	0,81	1	1,23
	Дерево	0,66	0,82	1

Арендные ставки производственно-складских объектов		Аналог		
		Капит	Сэндвич	Дерево
Объект оценки	Капит	1	1,39	1,39
	Сэндвич	0,72	1	1
	Дерево	0,72	1	1

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от наличия холодильных камер⁴⁹

Наименование	Аналог		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной цене отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Скидки на цены и арендные ставки торгово-офисных объектов недвижимости (при активном рынке), %⁵⁰

Скидки на арендные ставки	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	7	7	8
Низкокласные производственно-складские объекты	8	8	9
Бизнес центры класса А, В	6	5	6
ТЦ, ТК, ТРК	6	6	7
Низкокласные офисно-торговые объекты	7	6	7

Скидка на цены предложений	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	9	8	9
Низкокласные производственно-складские объекты	11	10	12
Бизнес центры класса А, В	7	7	8
ТЦ, ТК, ТРК	8	7	8
Низкокласные офисно-торговые объекты	8	8	9
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8	8	9
Земельные участки под индустриальную застройку	9	9	10

Скидка на торг.

Скидки на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку составляют от 9% - 10%, в среднем 9%.⁵¹ Для расчетов в рамках данной работы принимается

⁴⁸ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 204

⁴⁹ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 185

⁵⁰ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр.300

среднее значение – 9% (или коэффициент 0,91), т.к. объект оценки обладает средним уровнем ликвидности⁵².

- Наличие/отсутствие инженерных коммуникаций (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и пр.).

Поправка на местоположение⁵³

Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,8	0,79	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,5	0,47	0,53

⁵¹ Раздел 12. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁵² Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год., стр. 113.

⁵³ Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год., стр. 75.

14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Выбор подходов оценки

В соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, ФСО 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», ФСО 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», ФСО 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», ФСО 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», для определения рыночной стоимости объектов оценки была рассмотрена возможность использования всех трех подходов к оценке имущества: затратного, доходного и сравнительного.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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.⁵⁴

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

Этот подход включает оценку стоимости затрат на воспроизводства или замещение объекта оценки за вычетом суммы выявленного накопленного износа. При оценке недвижимого имущества к результату прибавляется рыночная стоимость участка земли. Результатом является стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

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

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

⁵⁴ ФСО 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

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

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

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.⁵⁵

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта 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 дохода⁵⁶.

Доходный подход применяется для определения стоимости доходных объектов недвижимости.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, по которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Таким образом, типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод (стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем). Доходный подход подразумевает, что рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых (до налогообложения) доходов, которые могут быть получены собственником от использования объекта (например, от сдачи его в аренду).

Доходный подход при оценке стоимости имущества основан на определении величины доходов от владения оцениваемым объектом, ожидаемых в прогнозный период, с учетом анализа доходности альтернативных инвестиций.

В рамках доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки необходимо исходить из его наилучшего использования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

⁵⁵ ФСО 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»

⁵⁶ ФСО 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»

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

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

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

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

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

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

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.⁵⁷

Основные шаги при применении доходного подхода к определению стоимости объектов оценки:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих арендных ставок на рынке для сравниваемых объектов. Данный показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;

2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом;

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов.

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

⁵⁷ ФСО 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.⁵⁸

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵⁸ ФСО 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»

других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.⁵⁹

Расчет величины рыночной стоимости объектов при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости оцениваемого объекта.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости объекта оценки.

Вывод:

Рынок купли-продажи объектов, аналогичных объектам оценки достаточно развит, что делает возможным применение сравнительного подхода. За исключением объектов оценки – газопровода высокого давления и здания трансформаторной, рынок которых отсутствует. В качестве объектов сравнения использовались, в соответствии с назначением объектов оценки, офисные и производственно-складские здания, расположенные в Свердловском районе.

Затратный подход при расчете недвижимого объектов оценки, исключая газопровод высокого давления и здания трансформаторной, не используется, поскольку заказчиком не представлены необходимые документы (технический паспорт), на основании которых устанавливаются количественно-качественные характеристики элементов здания, необходимые для расчета затрат на замещение (воспроизводство) объектов оценки, что привело бы с большой долей вероятности к существенным погрешностям в определении данной величины. Поэтому оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода к оценке всех объектов, за исключением объектов – газопровод высокого давления и здания трансформаторной.

Доходный подход применяется при расчете рыночной стоимости объектов, как недвижимости, приносящей реальный доход собственнику в виде постоянных арендных платежей от сдачи имущества. Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки достаточно развит, что делает возможным применение доходного подхода. За исключением объектов оценки - газопровода высокого давления и здания трансформаторной, рынок аренды которых отсутствует.

⁵⁹ ФСО 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

14.2 Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода будет применен метод прямого сравнительного анализа продаж. Этот метод использует информацию по сравниваемым продажам объектов недвижимости, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым объектом. Преимущество данного метода состоит в том, что он позволяет учитывать поведение продавцов и покупателей на рынке и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру. Результаты, полученные методом сравнительного анализа продаж, имеют наибольшую точность для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи, то есть для недвижимости с развитым вторичным рынком.

Исходя из практики для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3-5 предлагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые схожи с оцениваемым объектом по использованию, техническим параметрам и т.п.

Для определения стоимости объекта оценки необходимо выбрать максимально сопоставимые по основным характеристикам объекты-аналоги.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки объекта методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка офисно-торговой и производственно-складской недвижимости, расположенной в г. Екатеринбург и г. Березовский.

Все предложения актуальны на дату проведения оценки.

Сравнение объектов и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен аналогов.

Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Свердловская область, Березовский район, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30	Свердловская область, Березовский район, Ориентир — Новосвердловская ТЭЦ	Свердловская область, Березовский район, Березовский город	Свердловская область, Березовский район, Березовский город
Передаваемые права	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под объект промышленности - производственную базу	Промышленное	Промышленное	Промышленное
Цена предложения, руб.		1 500 000	7 900 000	14 400 000
Площадь, кв.м.	15017	1 500,00	8 700,00	12 000,00
Дата предложения		июнь.16	июнь.16	июнь.16
Источник		http://land.e1.ru/	http://land.e1.ru/	http://land.e1.ru/
Стоимость за 1 кв.м., руб.		8 (961) 776-92-40 1 000,00	8 (950) 647-50-00 908,05	8 (343) 219-33-22 1 200,00
Дополнительная информация		Продам земельный участок промышленного назначения. 1500кв.м. (0,15га). Участок находится на охраняемой пром. площадке Новосвердловской ТЭЦ. Имеется асфальтированный подъезд прямо к участку, ж.д. подъезд. Удобный выезд на кольцевую автодорогу (ЕКАД). Рядом находятся базы "Монетка", "Лукойл", "Командор" и т.д. По всем вопросам обращаться по телефону. Собственник.	Земля под производственно-складские помещения, административно-офисные помещения, рядом с БЗСК, удобные подъездные пути, все в собственности, на участке скважина, рядом с участком проходит газ, электроэнергия. СРОЧНО!	Предлагаем Вам земельный участок, находящийся в собственности, площадью 2.5 Га, расположенный вдоль промышленной зоны на Екатеринбургской кольцевой дороге (ЕКАД). Участок находится в границах спутника города Екатеринбурга – города Березовского, на 15 километре Режевского тракта. Земельный участок граничит с подстанцией «Марковская», на которой имеются свободные мощности до 1МВт. Выделенный земельный участок 1,2Га для размещения производственного объекта. Расположен в земельном комплексе "Александровский" на границе Екатеринбурга и Березовского, с внешней стороны ЕКАД (вблизи от пересечения с Березовским трактом). Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов производственного, складского,

				административного и коммунального назначения. Участок рядом с дорогой, рядом с участком проходит газ и вода. Отличная визуальная доступность с ЕКАД. Уже сделан (отсыпан в скале) съезд с ЕКАД. Подъезд к земельному участку также осуществляется по существующей ул. Горняков. Связь с центральными районами Березовского осуществляется посредством существующих улиц Уральская и Metallургов. Получены Тех.условия на газ, электричество, воду, канализацию. На карте участок №432. Удобное географическое положение. В наличии участки большей и меньшей площадью, в т.ч. под логистику.
Поправка на передаваемые права		0,78	0,78	0,78
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		780,00	708,28	936,00
Поправка на категорию земель, разрешенное использование		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		780,00	708,28	936,00
Поправка на площадь		0,96	0,96	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		748,80	679,94	936,00
Поправка на местоположение		1	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		748,80	679,94	936,00
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		748,80	679,94	936,00
Поправка на торг		0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		681,41	618,75	851,76
Весовой коэффициент		0,29	0,29	0,43
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		736,51		
Рыночная стоимость, руб.	11 060 226			

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- категория земель и разрешенное использование – все объекты – аналоги относятся к землям населенных пунктов и имеют коммерческое назначение;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области Березовском районе и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и пр.) - у всех объектов-аналогов имеются все необходимые коммуникации.

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на передаваемые права.

Соотношение стоимости и арендной ставки земельных участков под индустриальную застройку⁶⁰

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81

Передаваемые права объекта оценки - аренда

Объект аналог №1 – собственность, корректировка 0,78

Объект аналог №2 - собственность, корректировка 0,78

Объект аналог №3 – собственность, корректировка 0,78

Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Корректировка по данному параметру рассчитывалась на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Отношения удельной стоимости земельных участков различной площади, под индустриальную застройку⁶¹

Диапазоны площадей объекта аналога, Га	Диапазоны площадей объекта оценки, Га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	> 10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
> 10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Объект оценки: диапазон 1-2,5 (15017 кв.м.)

⁶⁰ Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год., стр. 135.

⁶¹ Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год., стр. 147.

Величина корректировки составит:

Объект-аналог №1 – диапазон <1 (Га) (1500, кв.м.), корректировка 0,96

Объект-аналог №2 – диапазон <1 (Га) (8700, кв.м.), корректировка 0,96

Объект-аналог №3 – диапазон 1-2,5 (Га) (12 000 кв.м.), корректировка 1,00

Скидка на торг.

Скидки на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку составляют от 9% - 10%, в среднем 9%.⁶² Для расчетов в рамках данной работы принимается среднее значение – 9% (или коэффициент 0,91), т.к. объект оценки обладает средним уровнем ликвидности⁶³.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная стоимость земельного участка на дату оценки составит:

$$(681,41 * 0,29 + 618,75 * 0,29 + 851,76 * 0,43) = 736,51 \text{ руб. за 1 кв.м.}$$

$$736,51 \text{ руб.} * 15017 \text{ кв.м.} = 11\,060\,226 \text{ руб.}$$

⁶² Раздел 12. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁶³ Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год., стр. 113.

Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.

объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, Ленинский поселок, д. 44а	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, пос. Первомайский, 3/1
Общая площадь, кв.м	1050	1122	1700
Стоимость, руб.	23 000 000	21 000 000	30 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	https://www.avito.ru/
	8 (343) 271-00-15	8 (922) 032-18-90	8 (912) 222-07-77
Дополнительная информация	Продается нежилое здание.. Здание отдельно-стоящее, производственного назначения площадью 1050 кв.м., вид права - собственность. Есть все коммуникации. Складские помещения дополнительно 230 кв.м. Участок под зданием 1100 кв.м. в аренде. Удобное местоположение, хорошие подъездные пути. Стоимость 23 млн.рублей	Продается большой участок с АБК и каркасом ангара. Земельный участок 1,6 га. Административно-бытовой комплекс 2014 года постройки, 330 кв.м., 2 этажа (здание в собственности). На 1-м этаже 4 офиса + шоурум, на 2-м этаже 7 офисов, на каждом этаже санузел. Электричество, водопровод, канализация, газ. Имеется собственная котельная. Видеонаблюдения и освещение территории. Территория вся отсыпана и огорожена. Каркас под ангар 792 кв.м., размеры: 18 x 44 м, h=6м. Технические условия на газ, электричество и водопровод (центральны) получены. Так же имеются вспомогательные помещения: это будка охранника, складское помещение 75 кв.м. и пара вагончиков. Очень удобный подъезд для всех видов автотранспорта. Проходит и общественный транспорт. Выезд на ЕКАД (Режевской тракт).	Предлагаем к продаже имущественный комплекс, расположенный по адресу: г. Березовский, пос. Первомайский, д. 3/1. Комплекс включает в себя: 1). Земельный участок в собственности площадью 1930 кв.м. кад. номер 66:35:0103002:0038. Есть возможность аренды с правом выкупа у МУГИСО прилегающей территории перед строениями. 2). Складские помещения: 908 кв.м. - капитальный не отапливаемый склад, высота потолков 7 м., кран балка на 5 т. 511 кв.м. - капитальный отапливаемый склад, высота потолков 6,3 м., кран-балка на 5 т. Во всех складских помещениях опоры рассчитаны на установку кран балки до 10 тонн. На территории складов есть офисные помещения, с/у. 3). Трехэтажное административное здание, 275 кв.м. На территорию базы заведен газ среднего давления. Водопровод и тепло от завода БРМЗ. По электричеству прямой договор с Энергосбыт, элетро мощность до 100 кВт. В данный момент складские помещения сданы в аренду под хранение автозапчастей и под автосервис грузовых автомобилей.
Стоимость 1 кв.м. в руб.	21 904,76	18 716,58	17 647,06
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – все объекты имеют производственно-складское назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации;
- площадь земельного участка – все объекты имеют площадь земельного участка существенно не превышающую площадь застройки.
- состояние – корректировка не применялась, все объекты схожи по своим характеристикам.
- площадь объекта - корректировка не применялась, все объекты схожи по своим характеристикам.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, г. Березовский, пос. ленинский, 30	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, Ленинский поселок, д. 44а	Свердловская область, Березовский, пос первомайский, 3/1
Общая площадь, кв.м	1701,2	1050	1122	1700
Стоимость, руб.		23 000 000	21 000 000	30 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Производственное	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Стоимость 1 кв.м. в руб.		21 904,76	18 716,58	17 647,06
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на тип объекта		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		21904,7619	18716,57754	17647,05882
Поправка на размер		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		21 904,76	18 716,58	17 647,06
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		21 904,76	18 716,58	17 647,06
Состояние объекта	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		21 904,76	18 716,58	17 647,06
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		21 904,76	18 716,58	17 647,06
Материал стен	Профлист	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка		0,81	0,81	0,81
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		17 742,86	15 160,43	14 294,12
Возможность торга		есть	есть	есть
Корректировка		0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		15 791,14	13 492,78	12 721,76
Корректировка на тип объекта		1	1	1

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		15 791,14	13 492,78	12 721,76
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная арендная ставка		13 382,32	11 434,56	10 781,16
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	11 866,01			
Рыночная стоимость объекта, руб.	20 186 462			

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

*Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от материала стен*⁶⁴

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		Капит	Сэндвич	Дерево
Объект оценки	Капит	1	1,24	1,52
	Сэндвич	0,81	1	1,23
	Дерево	0,66	0,82	1

Материал стен объекта оценки – профлист

Объект аналог №1 – кирпич, корректировка составляет 0,81

Объект аналог №2 – кирпич, корректировка составляет 0,81

Объект аналог №3 – кирпич, корректировка составляет 0,81

Скидка на торг.

Скидки на цены производственно-складских объектов составляют 10%-12%, в среднем 11% . Таким образом, для расчетов в рамках данной работы принимается среднее значение 11% или коэффициент 0,89, т.к. объект имеет не высокий (средний) уровень ликвидности.⁶⁵

Корректировка на наличие в цене предложения НДС.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС⁶⁶, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составит:

$$13\ 382,32 * 0,33 + 11\ 434,56 * 0,33 + 10\ 781,16 * 0,33 = 11\ 866,01 \text{ руб./ кв.м.}$$

$$11\ 866,01 \text{ руб./ кв.м.} * 1701,2 \text{ кв.м.} = 20\ 186\ 462 \text{ руб.}$$

⁶⁴ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 204

⁶⁵ Раздел 13. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПОЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁶⁶ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

**Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.**

объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Ленина, д. 2	Свердловская область, Березовский район, г. Березовский, пос. Ленинский, 44А	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Революционная, д. 2
Общая площадь, кв.м	1035	1122	380
Стоимость, руб.	24 000 000	21 000 000	8 900 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Административное	Административное	Административное
Ограниченность доступа к объекту	Свободный доступ	Закрытая территория	Свободный доступ
Источник	http://kn.e1.ru/	https://www.avito.ru/	http://kn.e1.ru/
	8 (912) 236-38-50	8 (922) 032-18-90	8 (912) 242-20-90
Дополнительная информация	<p>Продается 2-х этажное кирпичное здание административно производственного назначения, литер А, а1, Назначение нежилое, общей площадью 1035кв.м +пристрой. Здание расположено на центральной улице г Березовский, с хорошей транспортной доступностью,с возможностью заезда большегрузных машин, для разгрузки и загрузки. Проходят железнодорожные пути, тупик. Здание в собственности, без обременений. Земля под зданием в аренде, арендная плата 10т.рублей в месяц. Перед зданием имеется парковка.</p>	<p>Продается большой участок с АБК и каркасом ангара. Земельный участок 1,6 га. Административно-бытовой комплекс 2014 года постройки, 330 кв.м., 2 этажа (здание в собственности). На 1-м этаже 4 офиса + шоурум, на 2-м этаже 7 офисов, на каждом этаже санузел. Электричество, водопровод, канализация, газ. Имеется собственная котельная. Видеонаблюдения и освещение территории. Территория вся отсыпана и огорожена. Каркас под ангар 792 кв.м., размеры: 18 x 44 м, h=6м.Технические условия на газ, электричество и водопровод (центральны) получены. Так же имеются вспомогательные помещения: это будка охранника, складское помещение 75 кв.м. и пара вагончиков. Очень удобный подъезд для всех видов автотранспорта. Проходит и общественный транспорт. Выезд на ЕКАД (Режевской тракт).</p>	<p>Продается отдельно стоящее здание под магазин, клуб, ресторан, мини-базу или жилой дом. На первом этаже был магазин, на втором - жилое помещение. Есть своя газовая котельная, все коммуникации городские. Есть двор, во дворе есть постройки. Улица и двор заасфальтированы.</p>
Стоимость 1 кв.м. в руб.	23 188,41	18 716,58	23 421,05
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – все объекты имеют административное назначение;
- материал стен – объекты – аналоги и объект оценки имеют материал стен – кирпичные;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации;
- площадь земельного участка – все объекты имеют площадь земельного участка существенно не превышающую площадь застройки.
- состояние – корректировка не применялась, все объекты схожи по своим характеристикам.
- тип объекта - корректировка не применялась, все объекты – отдельно стоящие здания.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, г. Березовский, пос. ленинский, 30	Свердловская область, Березовский город, ул. Ленина, д. 2	Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, 44А	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Революционная, д. 2
Общая площадь, кв.м	1054,4	1035	1122	380
Стоимость, руб.		24 000 000	21 000 000	8 900 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Стоимость 1 кв.м. в руб.		23 188,41	18 716,58	23 421,05
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на размер		1	1	0,86
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		23 188,41	18 716,58	20 142,11
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		23 188,41	18 716,58	20 142,11
Состояние объекта	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		23 188,41	18 716,58	20 142,11
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		23 188,41	18 716,58	20 142,11
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		23 188,41	18 716,58	20 142,11
Возможность торга		есть	есть	есть
Корректировка		0,92	0,92	0,92
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		21 333,33	17 219,25	18 530,74
Корректировка на тип объекта		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		21 333,33	17 219,25	18 530,74
Корректировка на доступ к объекту		0,77	1,00	0,77

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		16 426,67	17 219,25	14 268,67
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная арендная ставка		13 920,90	14 592,59	12 092,09
Весовой коэффициент		0,31	0,46	0,23
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	13 808,88			
Рыночная стоимость объекта, руб.	14 560 080			

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

*Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке
офисно-торговых объектов⁶⁷*

Площадь, кв.м.		Цена							
		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,1	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,2	1,22
	500-750	0,8	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,9	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1,00

Объект оценки находится в диапазоне 1000- 1500

Объект аналог №1 находится в диапазоне 1000-1500, корректировка не применяется

Объект аналог №2 находится в диапазоне 1000-1500, корректировка не применяется

Объект аналог №3 находится в диапазоне 250-500, корректировка 0,86

*Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости
от доступа к объекту⁶⁸*

Наименование			
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,69	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,69	0,85

Объект оценки находится на закрытой территории

Объект аналог №1 со свободным доступом, корректировка составляет 0,77

Объект аналог №2 находится на закрытой территории, корректировка не применяется

Объект аналог №3 со свободным доступом, корректировка составляет 0,77

Скидка на торг.

Скидки на торг при продаже земельных участков под коммерческую, офисно - торговую застройку составляют от 8% - 9%, в среднем 8%.⁶⁹ Для расчетов в рамках данной работы принимается среднее значение – 8% (или коэффициент 0,92), т.к. объект оценки обладает средним уровнем ликвидности⁷⁰.

⁶⁷ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 133

⁶⁸ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 119

⁶⁹ Раздел 12. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁷⁰ Раздел 11 «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

Корректировка на наличие в цене предложения НДС.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС⁷¹, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составит:

$$13\,920,90 * 0,31 + 14\,592,59 * 0,46 + 12\,092,09 * 0,23 = 13\,808,88 \text{ руб./ кв.м.}$$

$$13\,808,88 \text{ руб./ кв. м.} * 1054,4 \text{ кв. м.} = 14\,560\,080 \text{ руб.}$$

⁷¹ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Уральская, д. 69а	Свердловская область, Березовский, пос. Первомайский, 3/1
Общая площадь, кв.м	1050	1400	1700
Стоимость, руб.	23 000 000	23 000 000	30 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Доступ к объекту	Свободный доступ	Закрытая территория	Закрытая территория
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	https://www.avito.ru/
	8 (343) 271-00-15	8 (912) 265-55-15	8 (912) 222-07-77
Дополнительная информация	<p>Продается нежилое здание.. Здание отдельно-стоящее, производственного назначения площадью 1050 кв. м., вид права - собственность. Есть все коммуникации. Складские помещения дополнительно 230 кв. м. Участок под зданием 1100 кв. м. в аренде. Удобное местоположение, хорошие подъездные пути. Стоимость 23 млн. рублей</p>	<p>Срочно! Продам производственное помещение два этажа: 1 этаж- 800м2, 2 этаж- 600м2, центральное отопление, вода, два сан. узла, душевая, есть тэلفер на 2-3т.</p>	<p>Предлагаем к продаже имущественный комплекс, расположенный по адресу: г. Березовский, пос. Первомайский, д. 3/1. Комплекс включает в себя: 1). Земельный участок в собственности площадью 1930 кв.м. кад. номер 66:35:0103002:0038. Есть возможность аренды с правом выкупа у МУГИСО прилегающей территории перед строениями. 2). Складские помещения: 908 кв.м. - капитальный не отапливаемый склад, высота потолков 7 м., кран балка на 5 т. 511 кв. м. - капитальный отапливаемый склад, высота потолков 6,3 м., кран-балка на 5 т. Во всех складских помещениях опоры рассчитаны на установку кран балки до 10 тонн. На территории складов есть офисные помещения, с/у. 3). Трехэтажное административное здание, 275 кв.м. На территорию базы заведен газ среднего давления. Водопровод и тепло от завода БРМЗ. По электричеству прямой договор с Энергосбыт, элетромощность до 100 кВт. В данный момент складские помещения сданы в аренду под хранение автозапчастей и под автосервис грузовых автомобилей.</p>
Стоимость 1 кв.м. в руб.	21 904,76	16 428,57	17 647,06
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – все объекты имеют производственно-складское назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации;
- площадь земельного участка – все объекты имеют площадь земельного участка существенно не превышающую площадь застройки.
- состояние – корректировка не применялась, все объекты схожи по своим характеристикам.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, г. Березовский, пос. ленинский, 30	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Уральская, д. 69а	Свердловская область, Березовский, пос. первомайский, 3/1
Общая площадь, кв.м	3403,6	1050	1400	1700
Стоимость, руб.		23 000 000	23 000 000	30 000 000
Характеристика объекта	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Производственное	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Стоимость 1 кв.м. в руб.		21 904,76	16 428,57	17 647,06
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на тип объекта		0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		19276,19048	14457,14286	15529,41176
Поправка на размер		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		19 276,19	14 457,14	15 529,41
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		19 276,19	14 457,14	15 529,41
Состояние объекта	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		19 276,19	14 457,14	15 529,41
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		19 276,19	14 457,14	15 529,41
Материал стен	Панели типа "сэндвич"	Кирпичные	Бетонный	Кирпичные
Корректировка		0,81	0,81	0,81
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		15 613,71	11 710,29	12 578,82
Возможность торга		есть	есть	есть
Корректировка		0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		13 896,21	10 422,15	11 195,15
Корректировка на тип объекта		1	1	1

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		13 896,21	10 422,15	11 195,15
Корректировка на доступ к объекту		0,89	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		12 367,62	10 422,15	11 195,15
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		10 481,04	8 832,33	9 487,42
Весовой коэффициент		0,29	0,36	0,36
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	9 537,35			
Рыночная стоимость объекта, руб.	32 461 326			

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Соотношение стоимости и арендной ставки встроенного помещения к стоимости отдельно стоящего здания (для производственно-складских объектов)⁷²

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
		min	max
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,85	0,96

Объект оценки – нежилые помещения

Объект аналог №1 – отдельно стоящие здания, корректировка 0,88

Объект аналог №2 – отдельно стоящие здания, корректировка 0,88

Объект аналог №3 – отдельно стоящие здания, корректировка 0,88

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от доступа к объекту⁷³

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
		min	max
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96

Объект оценки находится на закрытой территории

Объект аналог №1 со свободным доступом, корректировка составляет 0,89

Объект аналог №2 находится на закрытой территории, корректировка не применяется

Объект аналог №3 находится на закрытой территории, корректировка не применяется

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от материала стен⁷⁴

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		Капит	Сэндвич	Дерево
Объект оценки	Капит	1	1,24	1,52
	Сэндвич	0,81	1	1,23
	Дерево	0,66	0,82	1

Материал стен объекта оценки – панели типа «Сэндвич»

Объект аналог №1 – кирпич, корректировка составляет 0,81

⁷² Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 162

⁷³ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 144

⁷⁴ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 204

Объект аналог №2 – кирпич, корректировка составляет 0,81
Объект аналог №3 – кирпич, корректировка составляет 0,81

Скидка на торг.

Скидки на цены производственно-складских объектов составляют 10%-12%, в среднем 11%. Таким образом, для расчетов в рамках данной работы принимается среднее значение 11% или коэффициент 0,89, т.к. объект имеет не высокий (средний) уровень ликвидности.⁷⁵

Корректировка на наличие в цене предложения НДС.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС⁷⁶, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составит:

$$10\,481,04 * 0,29 + 8\,832,33 * 0,36 + 9\,487,42 * 0,36 = 9\,537,35 \text{ руб./ кв.м.}$$

$$9\,537,35 \text{ руб./ кв.м.} * 3403,6 \text{ кв.м.} = 32\,461\,326 \text{ руб.}$$

⁷⁵ Раздел 13. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁷⁶ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Уральская, д. 69а	Свердловская область, Березовский, пос первомайский, 3/1
Общая площадь, кв.м	1050	1400	1700
Стоимость, руб.	23 000 000	23 000 000	30 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Доступ к объекту	Свободный доступ	Закрытая территория	Закрытая территория
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	https://www.avito.ru/
	8 (343) 271-00-15	8 (912) 265-55-15	8 (912) 222-07-77
Дополнительная информация	Продается нежилое здание.. Здание отдельно-стоящее, производственного назначения площадью 1050 кв.м., вид права - собственность. Есть все коммуникации. Складские помещения дополнительно 230 кв.м. Участок под зданием 1100 кв.м. в аренде. Удобное местоположение, хорошие подъездные пути. Стоимость 23 млн.рублей	Срочно! Продам производственное помещение два этажа: 1 этаж- 800м2, 2 этаж- 600м2, центральное отопление, вода, два сан. узла, душевая, есть тэلفер на 2-3т.	Предлагаем к продаже имущественный комплекс, расположенный по адресу: г. Березовский, пос. Первомайский, д. 3/1. Комплекс включает в себя: 1). Земельный участок в собственности площадью 1930 кв.м. кад. номер 66:35:0103002:0038. Есть возможность аренды с правом выкупа у МУГИСО прилегающей территории перед строениями. 2). Складские помещения: 908 кв.м. - капитальный не отапливаемый склад, высота потолков 7 м., кран балка на 5 т. 511 кв.м. - капитальный отапливаемый склад, высота потолков 6,3 м., кран-балка на 5 т. Во всех складских помещениях опоры рассчитаны на установку кран балки до 10 тонн. На территории складов есть офисные помещения, с/у. 3). Трехэтажное административное здание, 275 кв.м. На территорию базы заведен газ среднего давления. Водопровод и тепло от завода БРМЗ. По электричеству прямой договор с Энергосбыт, элетромощность до 100 кВт. В данный момент складские помещения сданы в аренду под хранение автозапчастей и под автосервис грузовых автомобилей.
Стоимость 1 кв.м. в руб.	21 904,76	16 428,57	17 647,06
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – все объекты имеют производственно-складское назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации;
- материал стен – объекты – аналоги и объект оценки имеют материал стен – кирпичные;
- площадь земельного участка – все объекты имеют площадь земельного участка существенно не превышающую площадь застройки.
- состояние – корректировка не применялась, все объекты схожи по своим характеристикам.
- тип объекта - корректировка не применялась, все объекты – отдельно стоящие здания.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, г. Березовский, пос. ленинский, 30	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Уральская, д. 69а	Свердловская область, Березовский, пос первомайский, 3/1
Общая площадь, кв.м	47,4	1050	1400	1700
Стоимость, руб.		23 000 000	23 000 000	30 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Производственное	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Стоимость 1 кв.м. в руб.		21 904,76	16 428,57	17 647,06
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на тип объекта		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		21904,76	16428,57	17647,06
Поправка на размер		1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		27 380,95	20 535,71	22 058,82
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		27 380,95	20 535,71	22 058,82
Состояние объекта	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		27 380,95	20 535,71	22 058,82
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		27 380,95	20 535,71	22 058,82
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		27 380,95	20 535,71	22 058,82

Возможность торга		есть	есть	есть
Корректировка		0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		24 369,05	18 276,79	19 632,35
Корректировка на доступ к объекту		0,89	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		21 688,45	18 276,79	19 632,35
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		18 380,04	15 488,80	16 637,59
Весовой коэффициент		0,27	0,36	0,36
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	16 695,06			
Рыночная стоимость объекта, руб.	791 346			

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от доступа к объекту⁷⁷

Наименование			
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96

Объект оценки находится на закрытой территории

Объект аналог №1 со свободным доступом, корректировка составляет 0,89

Объект аналог №2 находится на закрытой территории, корректировка не применяется

Объект аналог №3 находится на закрытой территории, корректировка не применяется

Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке производственно-складских объектов⁷⁸

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Объект оценки находится в диапазоне <100

Объект аналог №1 находится в диапазоне >1000, корректировка 1,25

Объект аналог №2 находится в диапазоне >1000, корректировка 1,25

Объект аналог №3 находится в диапазоне >1000, корректировка 1,25

Скидка на торг.

Скидки на цены производственно-складских объектов составляют 10%-12%, в среднем 11%. Таким образом, для расчетов в рамках данной работы принимается среднее значение 11% или коэффициент 0,89, т.к. объект имеет не высокий (средний) уровень ликвидности.⁷⁹

Корректировка на наличие в цене предложения НДС.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС⁸⁰, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Весовой коэффициент

⁷⁷ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 144

⁷⁸ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 156

⁷⁹ Раздел 13. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПОЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁸⁰ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составит:

$$18\,380,04 * 0,27 + 15\,488,80 * 0,36 + 16\,637,59 * 0,36 = 16\,695,06 \text{ руб./ кв.м.}$$

$$16\,695,06 \text{ руб./ кв.м.} * 47,4 \text{ кв.м.} = 791\,346 \text{ руб.}$$

Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Кирова, д. 69	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Орджоникидзе, д. 19а	Свердловская область, Верхнепышминский район, Верхняя Пышма, ул. Огнеупорщиков, д. 22
Общая площадь, кв.м	711	980	400
Стоимость, руб.	9 000 000	25 000 000	10 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение
Назначение	Складское	Складское	Складское
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/
	8 (343) 247-84-72	8 (343) 283-03-40	8 (343) 372-91-11
Дополнительная информация	Промплощадка в центре г. Березовского- 2 объекта недвижимости: 1. склад-автогараж 524 кв.м.; 2. склад 187 кв.м. 3. земельный участок 20 соток. Разрешенное использование - промышленные цели.	Хорошие новости!!! Продам производственно-складское помещение,отапливаемое,зем.участок 0,2 га,есть возможность завести газ,есть электричество.вода,есть кран-балка на 5 тон	Теплые складские помещения от 400 до 1800 кв. м, есть автомойка 420 кв. м на 4 поста
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Стоимость 1 кв.м. в руб.	12 658,23	25 510,20	25 000,00
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – все объекты имеют складское назначение;
- площадь земельного участка – все объекты имеют площадь земельного участка существенно не превышающую площадь застройки.
- размер – корректировка не применялась, все объекты схожи по своим характеристикам.
- тип объекта - корректировка не применялась, все объекты – отдельно стоящие здания

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, г. Березовский, пос. ленинский, 30	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Кирова, д. 69	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Орджоникидзе, д. 19а	Свердловская область, Верхнепышминский район, Верхняя Пышма, ул. Огнеупорщиков, д. 22
Общая площадь, кв.м	924	711	980	400
Стоимость, руб.		9 000 000	25 000 000	10 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Назначение	Складское	Складское	Складское
Стоимость 1 кв.м. в руб.		12 658,23	25 510,20	25 000,00
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на тип объекта		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		12658,22785	25510,20408	25000
Поправка на размер		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		12 658,23	25 510,20	25 000,00
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		12 658,23	25 510,20	25 000,00
Состояние объекта	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Хорошее Простая отделка	Хорошее Простая отделка
Корректировка		1	0,8	0,8
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		12 658,23	20 408,16	20 000,00
Наличие отопления	Неотапливаемое здание	Неотапливаемое здание	Отапливаемое здание	Отапливаемое здание
Поправка на наличие отопления		1,00	0,73	0,73
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		12 658,23	14 897,96	14 600,00
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		12 658,23	14 897,96	14 600,00
Материал стен	Профлист	Профлист	Профлист	Кирпич
Корректировка		1	1	0,81
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		12 658,23	14 897,96	11 826,00
Возможность торга		есть	есть	есть

Корректировка		0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		11 265,82	13 259,18	10 525,14
Корректировка на тип объекта		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		11 265,82	13 259,18	10 525,14
Корректировка на доступ к объекту		0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		10 026,58	11 800,67	9 367,37
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная арендная ставка		8 497,10	10 000,57	7 938,45
Весовой коэффициент		0,53	0,26	0,21
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		8 775,14		
Рыночная стоимость объекта, руб.	8 108 231			

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от доступа к объекту⁸¹

Наименование			
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96

Объект оценки находится на закрытой территории

Объект аналог №1 со свободным доступом, корректировка составляет 0,89

Объект аналог №2 со свободным доступом, корректировка составляет 0,89

Объект аналог №3 со свободным доступом, корректировка составляет 0,89

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от материала стен⁸²

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		Капит	Сэндвич	Дерево
Объект оценки	Капит	1	1,24	1,52
	Сэндвич	0,81	1	1,23
	Дерево	0,66	0,82	1

Материал стен объекта оценки – панели типа «Сэндвич»

Объект аналог №1 – панели типа «Сэндвич», корректировка составляет 1

Объект аналог №2 – панели типа «Сэндвич», корректировка составляет 1

Объект аналог №3 – кирпич, корректировка составляет 0,81

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от физического состояния⁸³

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,60	0,77
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,15	1,37

⁸¹ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 144

⁸² Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 204

⁸³ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 167

Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,66	0,78
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,13	1,33

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии

Объект-аналог №1 находится в удовлетворительном состоянии, корректировка не применяется

Объект-аналог №2 находится в хорошем состоянии, корректировка составляет 0,8

Объект-аналог №3 находится в хорошем состоянии, корректировка составляет 0,8

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от наличия холодильных камер⁸⁴

Наименование	Доверительный интервал		
	Среднее		
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной цене отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Объект оценки – неотапливаемый объект

Объект аналог №1 – неотапливаемый объект

Объект аналог №2 - отапливаемый объект, корректировка составляет 0,73

Объект аналог №3 - отапливаемый объект, корректировка составляет 0,73

Скидка на торг.

Скидки на цены производственно-складских объектов составляют 10%-12%, в среднем 11%. Таким образом, для расчетов в рамках данной работы принимается среднее значение 11% или коэффициент 0,89, т.к. объект имеет не высокий (средний) уровень ликвидности.⁸⁵

Корректировка на наличие в цене предложения НДС.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС⁸⁶, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

⁸⁴ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 185

⁸⁵ Раздел 13. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁸⁶ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;
 n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составит:

$$8\,497,10 * 0,53 + 10\,000,57 * 0,26 + 7\,938,45 * 0,21 = 8\,775,14 \text{руб./ кв.м.}$$

$$8\,775,14 \text{ руб./ кв.м.} * 924 \text{ кв.м.} = 8\,108\,231 \text{руб.}$$

Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Уральская, д. 69а	Свердловская область, Березовский, пос. Первомайский, 3/1
Общая площадь, кв.м	1050	1400	1700
Стоимость, руб.	23 000 000	23 000 000	30 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Доступ к объекту	Свободный доступ	Закрытая территория	Закрытая территория
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	https://www.avito.ru/
	8 (343) 271-00-15	8 (912) 265-55-15	8 (912) 222-07-77
Дополнительная информация	Продается нежилое здание.. Здание отдельно-стоящее, производственного назначения площадью 1050 кв.м., вид права - собственность. Есть все коммуникации. Складские помещения дополнительно 230 кв.м. Участок под зданием 1100 кв.м. в аренде. Удобное местоположение, хорошие подъездные пути. Стоимость 23 млн.рублей	Срочно! Продам производственное помещение два этажа: 1 этаж- 800м2, 2 этаж- 600м2, центральное отопление, вода, два сан. узла, душевая, есть тэلفер на 2-3т.	Предлагаем к продаже имущественный комплекс, расположенный по адресу: г. Березовский, пос. Первомайский, д. 3/1. Комплекс включает в себя: 1). Земельный участок в собственности площадью 1930 кв.м. кад. номер 66:35:0103002:0038. Есть возможность аренды с правом выкупа у МУГИСО прилегающей территории перед строениями. 2). Складские помещения: 908 кв.м. - капитальный неотапливаемый склад, высота потолков 7 м., кран балка на 5 т. 511 кв.м. - капитальный отапливаемый склад, высота потолков 6,3 м., кран-балка на 5 т. Во всех складских помещениях опоры рассчитаны на установку кран балки до 10 тонн. На территории складов есть офисные помещения, с/у. 3). Трехэтажное административное здание, 275 кв.м. На территорию базы заведен газ среднего давления. Водопровод и тепло от завода БРМЗ. По электричеству прямой договор с Энергосбыт, элетромощность до 100 кВт. В данный момент складские помещения сданы в аренду под хранение автозапчастей и под автосервис грузовых автомобилей.
Стоимость 1 кв.м. в руб.	21 904,76	16 428,57	17 647,06
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – все объекты имеют производственно-складское назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации;
- материал стен – объекты – аналоги и объект оценки имеют материал стен – кирпичные;
- площадь земельного участка – все объекты имеют площадь земельного участка существенно не превышающую площадь застройки.
- состояние – корректировка не применялась, все объекты схожи по своим характеристикам.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, г. Березовский, пос. ленинский, 30	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Уральская, д. 69а	Свердловская область, Березовский, пос первомайский, 3/1
Общая площадь, кв.м	47,4	1050	1400	1700
Стоимость, руб.		23 000 000	23 000 000	30 000 000
Характеристика объекта	Нежилое Помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Производственное	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Стоимость 1 кв.м. в руб.		21 904,76	16 428,57	17 647,06
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на тип объекта		0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		19276,19	14457,14	15529,41
Поправка на размер		1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		24 095,24	18 071,43	19 411,76
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		24 095,24	18 071,43	19 411,76
Состояние объекта	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		24 095,24	18 071,43	19 411,76
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		24 095,24	18 071,43	19 411,76
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		24 095,24	18 071,43	19 411,76
Возможность торга		есть	есть	есть
Корректировка		0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		21 444,76	16 083,57	17 276,47
Корректировка на доступ к		0,89	1	1

объекту				
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		19 085,84	16 083,57	17 276,47
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная арендная ставка		16 174,44	13 630,15	14 641,08
Весовой коэффициент		0,27	0,36	0,36
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	14 691,66			
Рыночная стоимость объекта, руб.	696 384			

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Соотношение стоимости и арендной ставки встроенного помещения к стоимости отдельно стоящего здания (для производственно-складских объектов)⁸⁷

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,85	0,96

Объект оценки – нежилые помещения

Объект аналог №1 – отдельно стоящие здания, корректировка 0,88

Объект аналог №2 – отдельно стоящие здания, корректировка 0,88

Объект аналог №3 – отдельно стоящие здания, корректировка 0,88

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от доступа к объекту⁸⁸

Наименование	Доверительный интервал		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96

Объект оценки находится на закрытой территории

Объект аналог №1 со свободным доступом, корректировка составляет 0,89

Объект аналог №2 находится на закрытой территории, корректировка не применяется

Объект аналог №3 находится на закрытой территории, корректировка не применяется

Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке производственно-складских объектов⁸⁹

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

⁸⁷ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 162

⁸⁸ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 144

⁸⁹ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 156

Объект оценки находится в диапазоне <100
Объект аналог №1 находится в диапазоне >1000, корректировка 1,25
Объект аналог №2 находится в диапазоне >1000, корректировка 1,25
Объект аналог №3 находится в диапазоне >1000, корректировка 1,25

Скидка на торг.

Скидки на цены производственно-складских объектов составляют 10%-12%, в среднем 11%. Таким образом, для расчетов в рамках данной работы принимается среднее значение 11% или коэффициент 0,89, т.к. объект имеет не высокий (средний) уровень ликвидности.⁹⁰

Корректировка на наличие в цене предложения НДС.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС⁹¹, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составит:

$$16\ 174,44 * 0,27 + 13\ 630,15 * 0,36 + 14\ 641,08 * 0,36 = 14\ 691,66 \text{ руб./ кв.м.}$$
$$14\ 691,66 \text{ руб./ кв.м.} * 47,4 \text{ кв.м.} = 696\ 384 \text{ руб.}$$

⁹⁰ Раздел 13. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁹¹ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1..

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, Кировский район, ул. Студенческая, 1	Свердловская область, г. Екатеринбург, Кировский район, на Тюменском тракте, 10 км. от Екатеринбурга	Свердловская область, п. Горный Щит, г. Екатеринбург на ул. Толстого	Свердловская область, в границах спутника города Екатеринбурга – города Березовского, на 15 километре Режевского тракта
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под здание проходной (литера 19) и здание производственного назначения (литера К)	Промышленное	Промышленное	Промышленное
Цена предложения, руб.		50 000 000	9 000 000	40 000 000
Площадь, кв.м.	46833	50 000,00	10 000,00	25 000,00
Дата предложения		июнь.16	июнь.16	июнь.16
Источник		http://land.e1.ru/ 8 (982) 706-80-43	https://www.avito.ru/ 8 (343) 247-81-23	https://www.avito.ru/ 8-922-122-71-11
Дополнительная информация		Продаются участки на Тюменском тракте, 10 км. от Екатеринбурга. Площади от 1 до 10 Га. Назначение участков: под логистический комплекс, под производственно-складской комплекс, под торговый комплекс, жилье. КН 66:41:0614015:1362. Площадь участка 5 Га. Участок размежеван.	Продам землю в п. Горный Щит, г. Екатеринбург на ул. Толстого. Разрешённое использование: размещение промышленного объекта (складского комплекса)	Предлагаем Вам земельный участок, находящийся в собственности, площадью 2.5 Га, расположенный вдоль промышленной зоны на Екатеринбургской кольцевой дороге (ЕКАД). Участок находится в границах спутника города Екатеринбурга – города Березовского, на 15 километре Режевского тракта. Земельный участок граничит с подстанцией «Марковская», на которой имеются свободные мощности до 1МВт.
Поправка на передаваемые права		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		1 000,00	900,00	1 600,00
Поправка на категорию земель, разрешенное использование		1	1	1
Скорректированная		1 000,00	900,00	1 600,00

стоимость 1 кв.м., руб.				
Поправка на площадь		1,08	0,96	0,96
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		1 080,00	864,00	1 536,00
Поправка на местоположение		1,25	1,33	1,25
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		1 350,00	1 152,00	1 920,00
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		1 350,00	1 152,00	1 920,00
Поправка на торг		0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		1 228,50	1 048,32	1 747,20
Поправка на красную линию		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		1 228,50	1 048,32	1 747,20
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		1 341,34		
Рыночная стоимость, руб.	62 818 976			
Рыночная стоимость права общей долевой собственности (5/100), руб.	3140948,81			

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- категория земель и разрешенное использование – все объекты – аналоги относятся к землям населенных пунктов и имеют коммерческое назначение;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и пр.) - у всех объектов-аналогов имеются все необходимые коммуникации.

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Корректировка по данному параметру рассчитывалась на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Отношения удельной стоимости земельных участков различной площади, под индустриальную застройку⁹²

Диапазоны площадей объекта аналога, Га	Диапазоны площадей объекта оценки, Га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	> 10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
> 10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Объект оценки: диапазон 2,5-5 (46 833 кв.м.)

Величина корректировки составит:

Объект-аналог №1 – диапазон 5-10 (Га) (50 000 кв.м.), корректировка 1,08

Объект-аналог №2 – диапазон 1-2,5 (Га) (10 000 кв.м.), корректировка 0,96

Объект-аналог №3 – диапазон 1-2,5 (Га) (25 000 кв.м.), корректировка 0,96

Скидка на торг.

Скидки на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку составляют от 9% - 10%, в среднем 9%.⁹³ Для расчетов в рамках данной работы принимается среднее значение – 9% (или коэффициент 0,91), т.к. объект оценки обладает средним уровнем ликвидности⁹⁴.

⁹² Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год., стр. 147.

⁹³ Раздел 12. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПОЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁹⁴ Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год., стр. 113.

Поправка на местоположение

Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,8	0,79	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,5	0,47	0,53

Объект оценки расположен в областном центре

Объект-аналог №1 расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, корректировка составляет $1/0,8 = 1,25$

Объект-аналог №2 в поселке городского типа с развитой промышленностью, корректировка составляет $1/0,75 = 1,33$

Объект-аналог №3 расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, корректировка составляет $1/0,8 = 1,25$

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная стоимость земельного участка на дату оценки составит:

$$(1\,228,50 * 0,33 + 1\,048,32 * 0,33 + 1\,747,20 * 0,33) = 1\,341,34 \text{ руб. за } 1 \text{ кв.м.}$$

$$1\,341,34 \text{ руб.} * 46833 \text{ кв.м.} = 62\,818\,976 \text{ руб.}$$

Рыночная стоимость права общей долевой собственности (5/100) составляет 3 140 948,81 руб.

Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1

объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Екатеринбург, Кировский район, ул. Кислородная, д. 8	Екатеринбург, Кировский район, ул. Автоматики Переулок, д. 3	Екатеринбург, Кировский район, ул. Чистопольская, д. 7
Общая площадь, кв.м	750	993,7	768
Стоимость, руб.	30 000 000	60 900 000	40 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Административное	Административное	Административное
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/
	8 (343) 344-44-45	8 (912) 242-24-84	8 (908) 927-70-44
Дополнительная информация	<p>Продам производственный комплекс (район ул. Челюскинцев- просп. Космонавтов) Двухэтажное отдельно – стоящее кирпичное строение, земельный участок 10 соток (собственность). Производственный цех, расположенный на первом этаже, занимает 500м2. Офисные помещения, расположенные на первом и втором этажах -250м2. Высота потолков 6,7 м2, отопление, санузлы, кухонная зона. Подходит под любое производство (в настоящее время – типография), автосервис, склады и т.д. Закрытая территория, круглосуточная охрана, удобные подъездные пути с ул. Кислородной, ул. Маяковского, есть возможность сделать отдельный въезд с переулка Геологов. Есть возможность организации зоны разгрузки, дополнительных складских помещений и других строений.</p>	<p>Продается офисное здание по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автоматики 3. Общая площадь здания 993,7 м2. В здании имеются инженерные сети, охрана, видео наблюдение, контрольно-пропускной пункт. Все помещения отремонтированы, заехать можно прямо сейчас и начинать работать. В офисных помещениях на полу постелен линолеум, ламинат по фанерному основанию, на полу в коридорах и на лестницах - керамогранитная плитка. Потолки- подвесные системы. Отопление от квартальной газовой котельной, центральные водоснабжение, центральная канализация. Пластиковые окна с тройным остеклением. Возможна продажа вместе с арендаторами. Для получения более подробной информации и просмотра презентации отправляйте письма по электронному адресу: Mazda101@e1.ru или звоните по телефону 89122422484 Никита Игоревич.</p>	<p>Участок земли 2000 м2 в Аренде. Стоимость аренды 20 т.р. в месяц.</p>
Стоимость 1 кв.м. в руб.	40 000,00	61 286,10	52 083,33
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области г. Екатеринбург, Кировский район и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – все объекты имеют административное назначение;
- материал стен – объекты – аналоги и объект оценки имеют материал стен – кирпичные;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации;
- площадь земельного участка – все объекты имеют площадь земельного участка существенно не превышающую площадь застройки.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, Кировский район, ул. Студенческая, 1	Екатеринбург, Кировский район, ул. Кислородная, д. 8	Екатеринбург, Кировский район, ул. Автоматики Переулок, д. 3	Екатеринбург, Кировский район, ул. Чистопольская, д. 7
Общая площадь, кв.м	1609,3	750	993,7	768
Стоимость, руб.		30 000 000	60 900 000	40 000 000
Характеристика объекта	Нежилые помещения	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Стоимость 1 кв.м. в руб.		40 000,00	61 286,10	52 083,33
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на размер		0,92	0,92	0,92
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		36 800,00	56 383,21	47 916,67
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		36 800,00	56 383,21	47 916,67
Состояние объекта	Удовлетворительное	Требуется ремонта	Хорошее	Удовлетворительное
	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Корректировка		1,38	0,8	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		50 784,00	45 106,57	47 916,67
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		50 784,00	45 106,57	47 916,67
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		50 784,00	45 106,57	47 916,67
Возможность торга		есть	есть	есть
Корректировка		0,92	0,92	0,92
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		46 721,28	41 498,05	44 083,33
Корректировка на тип объекта		0,9	0,9	0,9
Скорректированная		42 049,15	37 348,24	39 675,00

стоимость 1 кв.м., руб.				
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная арендная ставка		35 634,87	31 651,05	33 622,88
Весовой коэффициент		0,30	0,30	0,40
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	33 634,93			
Рыночная стоимость объекта, руб.	54 128 694			

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

*Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке
офисно-торговых объектов⁹⁵*

Площадь, кв.м.		Цена							
		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,1	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,2	1,22
	500-750	0,8	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,9	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1,00

Объект оценки находится в диапазоне 1500- 2000

Объект аналог №1 находится в диапазоне 750-1000, корректировка 0,92

Объект аналог №2 находится в диапазоне 750-1000, корректировка 0,92

Объект аналог №3 находится в диапазоне 750-1000, корректировка 0,92

*Соотношение стоимости и арендной ставки встроенного помещения к стоимости отдельно
стоящего здания (для офисно-торговых объектов)⁹⁶*

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

Объект оценки – нежилые помещения

Объекты-аналоги №1-3 – отдельно стоящие здания, корректировка 0,9

Скидка на торг.

Скидки на торг при продаже земельных участков под коммерческую, офисно - торговую застройку составляют от 8% - 9%, в среднем 8%.⁹⁷ Для расчетов в рамках данной работы принимается среднее значение – 8% (или коэффициент 0,92), т.к. объект оценки обладает средним уровнем ликвидности⁹⁸.

*Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости
от физического состояния⁹⁹*

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36

⁹⁵ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 133

⁹⁶ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 145

⁹⁷ Раздел 12. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁹⁸ Раздел 11 «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

⁹⁹ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 175

Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии

Объект – аналог №1 требует ремонта, корректировка составляет 1,38.

Объект - аналог №2 находится в хорошем состоянии, корректировка составляет 0,8.

Объект – аналог №3 находится в удовлетворительном состоянии, корректировка не применяется.

Корректировка на наличие в цене предложения НДС.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС¹⁰⁰, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составит:

$$35\,634,87 * 0,3 + 31\,651,05 * 0,3 + 33\,622,88 * 0,4 = 33\,634,93 \text{ руб./ кв.м.}$$

$$33\,634,93 \text{ руб./ кв. м.} * 1609,3 \text{ кв. м.} = 54\,128\,694 \text{ руб.}$$

¹⁰⁰ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

14.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Рыночная стоимость капитальных зданий и сооружений, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Наиболее точный результат расчета стоимости объекта получается при использовании сметы, отражающей полные издержки на его строительство.

При отсутствии сметной документации используются сборники УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов).

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости объекта оценки:

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

Определение затрат на замещение

Расчеты рыночной стоимости нежилого здания производился исходя из его наилучшего и наиболее эффективного использования.¹⁰¹

Расчет затрат на замещение (воспроизводство) объекта капитального строительства производится на основании данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.

Последовательность определения затрат на замещение (воспроизводство):

- Выбор объекта – сравнения из базы нормативных данных;
- Корректировка показателя единичной стоимости объекта – аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- Определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен используемой нормативной базы;
- Перевод стоимости из базисного уровня цен в цену на дату определения стоимости объекта оценки.

Затраты на замещение объекта оценки были определены с использованием сборника УПВС (Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений).

В основу расчета рыночной стоимости имущества по сборникам УПВС положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 куб. м. или 1 кв.м объекта-аналога из уровня цен по состоянию на 1969 год, в цены на дату оценки путем умножения базовой сметной стоимости на соответствующие коэффициенты, отражающие динамику удорожания стоимости строительно-монтажных работ с учетом территориальных поправок.

В качестве источника данных о коэффициентах перехода цен Оценщиком использовались следующие документы:

Ценовой переход 1969 – 1984 г.г. – Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94;

Ценовой переход 1984 –1991 г.г. - Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»;

Ценовой переход 1991 - 2000 г.г. – Письмо Росстроя от 15.10.2004 N ВА-5079/06 "О порядке применения сметно-нормативной базы 2001 года при составлении сметной документации и расчетов за выполненные строительно-монтажные работы".

¹⁰¹ Раздел 12 «АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ»

Переход цен за период с 2000 г. до даты оценки производился на основании Приложения 1 к письму Минстроя РФ от 19.02.2016 г. № 4688-ХМ/05 Приложения 1 к письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 6 февраля 2015 г. № 3004-ЛС/08. № 25374-ЮР/08 «ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА I квартал 2016 ГОДА». Расчет стоимости нового строительства объекта, аналогичного объекту оценки, в ценах, существующих на дату оценки, определяется по следующей формуле:

$$СЗн = С^{нопр}_{1969} \times V \times K_{1969-2016} \times K_{ПП} \times K_{ндс}, \text{ где:}$$

$С^{нопр}_{1969}$ – стоимость строительства на единицу измерения объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существовавших на 01.01.1969 г.

Объект-аналог выбирался исходя из конструктивных характеристик оцениваемых объектов и соответствующих им по конструктивным характеристикам объектов, приведенных в соответствующих сборниках УПВС.

V – количество единиц измерения объекта оценки (куб. м.);

$K_{1969-2016}$ – индекс перехода от цен 1969 г. к ценам первого квартала 2016 г.

Определяется следующим образом:

$$K_{1969-2016} = I_{1969-1984} * I_{1984-1991} * I_{1991-2000} * I_{2000-2016},$$

Где $I_{1969-1984}$ – индекс перехода от цен на строительные-монтажные работы 1969 года к ценам 1984г. На основании Приложения к письму Госстроя СССР от 11 мая 1983 года №94. Средний индекс перехода составляет 1,248.

$I_{1984-1991}$ – индекс перехода от цен на строительные-монтажные работы, действующих с 1984 г. в уровень 1991 г. На основании Письма Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-д «Об индексах изменения стоимости строительные-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве», индекс перехода для Свердловской области составляет 1,543.

$I_{1991-2000}$ – индекс перехода от цен на строительные-монтажные работы 1991 г. к ценам 2000 г. Данный коэффициент определяется на основании Письмо Росстроя от 15.10.2004 N ВА-5079/06 "О порядке применения сметно-нормативной базы 2001 года при составлении сметной документации и расчетов за выполненные строительные-монтажные работы". Индекс перехода составляет 17,96 (материальные ресурсы).

$I_{2000-2016}$ – индекс перехода от цен 2000 г. к ценам первого квартала 2016 г., для г. Свердловской области равен 6,08 – прочие объекты.

$$K_{1969-2016} = 1,248 * 1,543 * 17,96 * 6,08 = 210,276$$

$K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий НДС (1,18);

В данном случае расчет производился без НДС¹⁰².

$K_{ПП}$ – коэффициент прибыли предпринимателя (застройщика).

$K_{ПП} = 1 + ПП / 100\%$, где:

ПП – прибыль предпринимателя (в %);

Прибыль предпринимателя – это та прибыль, которую рассчитывает получить предприниматель от вложения денежных средств в тот или иной проект по его окончании (реализации). Инвестируя денежные средства в строительство объекта недвижимости, предприниматель изымает денежные средства из текущего оборота. После реализации проекта, предприниматель рассчитывает получить прибыль не меньшую, чем та, которую он мог бы получить при вложении своих денежных средств в альтернативный проект. Коэффициент прибыли

¹⁰² Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

предпринимателя обычно превышает аналогичный показатель доходности безрисковых вложений (например, при покупке государственных облигаций).

Помимо этого прибыль предпринимателя включает вознаграждение за оказание услуг:

- подбор подрядчиков, поиск инвесторов;
- финансовый менеджмент при реализации проекта;
- премия за риск, связанный с реализацией строительного проекта в целом;
- координация вопросов строительства и т.п.

В современных рыночных условиях, по мнению экспертов оценщиков, прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство производственно-складских объектов составляет 11% - 22%, в среднем 17%.¹⁰³ В рамках данной оценки для расчетов было принято значение – 17%, учитывая, что данный объект обладает средним уровнем ликвидности¹⁰⁴.

Таким образом, коэффициент прибыли предпринимателя составляет: $K_{пп} = 1,17$.

В качестве функционального аналога принят объект, имеющий аналогичные конструктивные характеристики, по Сборникам Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

СБОРНИК № 5 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СТАНЦИЙ, ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ И ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ Утвержден Министерством энергетики и электрификации СССР и согласован с Госстроя СССР Часть IV. ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Раздел 2 Городские электрические сети ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ (Фундаменты сборные, бетонные, стены кирпичные, перекрытия и покрытия сборные железобетонные, кровля рулонная, полы бетонные.)					
Таблица 224					
Восстановительная стоимость 1 м ³ зданий руб.					
Территориаль- ные пояса	Трансфор- маторные подстанции	Распреде- лительные пункты	Территориаль- ные пояса	Трансфор- маторные подстанции	Распреде- лительные пункты
1	34,0	18,7	6	47,6	26,2
2	34,6	19,3	7	77,0	42,4
3	36,4	20,0	8	66,0	36,3
4	42,2	23,2	9	106,0	58,3
5	43,5	23,9			

Если между объектом оценки и выбранным по сборнику УПВС аналогом существуют различия в конструктивных и количественных характеристиках, то в соответствии с практическими рекомендациями и указаниями соответствующих сборников УПВС рассчитывается коэффициент поправки восстановительной стоимости 1 единицы измерения.

Определение затрат на замещение объекта как нового

Наименование объекта оценки	V, куб.м.	Удельные базовые затраты на создание без НДС, руб./куб.м.	$K_{1969-2016}$	$K_{пп}$	$K_{ндс}$	Затраты на создание без НДС, руб.
Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	285,48	18,7	210,276	1,17	1	1 313 390

Определение величины накопленного износа

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов. В рамках данного отчета применен метод разбиения.

Метод разбиения предполагает разбижку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональное устаревание и экономическое устаревание.

¹⁰³ Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПОЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ».

¹⁰⁴ Раздел 11 «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ»

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$I_{\%} = 1 - (1 - I_{\text{физ}\%}) * (1 - I_{\text{фун}\%}) * (1 - I_{\text{вн}\%}), \text{ где:}$$

$I_{\%}$ – накопленный износ, %;

$I_{\text{физ}\%}$ – физический износ, %;

$I_{\text{фун}\%}$ – функциональное устаревание, %;

$I_{\text{вн}\%}$ – экономическое устаревание, %.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности, как в результате его естественного старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым. К устранимому относят, так называемый отложенный ремонт, проведение которого на дату оценки является целесообразным и экономически обоснованным. Неустранимый физический износ – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Работы по определению износа, проведённые Оценщиком, в общем случае основываются на оценке фактов, полученных визуальным путём без применения специального оборудования, приборов и средств.

Существует несколько методов определения физического износа объектов недвижимого имущества:

1. На основе данных технических паспортов БТИ о величине износа зданий и сооружений.

2. Поэлементный – как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в стоимости замещения.

3. Метод эффективного возраста.

4. Метод экспертизы состояния.

При использовании данных методов определения физического износа зданий и сооружений используются следующие понятия:

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т. п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) – время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Поэлементный метод расчета физического износа основан на определении процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Данный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

Данный метод предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В данном случае физический износ оценивался путём

сравнения признаков износа, выявленных в результате обследования с их значениями, приведёнными в ВСН 53-86 «Правила оценки физического износа зданий».

Физический износ объекта определяется следующим образом:

$$F_{\phi} = \frac{\sum_{i=1}^n F_i \cdot L_i}{100}$$

, где:

F_{ϕ} – физический износ здания, (%);

F_i – физический износ i -го конструктивного элемента, (%);

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента (участка) в общей стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Величина физического износа i -го конструктивного элемента определяется исходя из его физического состояния, путем выбора значений из диапазона, приведённого в ВСН 53-86. Наличие все признаков, относимых к определенному диапазону – это верхняя граница, наличие одного признака – нижняя граница, если присутствуют несколько признаков, то к расчету принимается среднее значение диапазона.

Доли восстановительной стоимости (стоимости замещения) отдельных конструкций, элементов и систем в общей стоимости здания, следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий, утвержденным в установленном порядке.

Метод эффективного возраста основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом (ФИ) и восстановительной стоимостью (ВС) определяется соотношением между эффективным возрастом (ЭВ) и типичным сроком экономической жизни (ФЖ):

$$\frac{ФИ}{ВС} = \frac{ЭВ}{ФЖ}$$

Так физический износ в рамках метода эффективного возраста определяется по следующей формуле:

$$ФИ = \frac{ЭВ}{ЭЖ}$$

, где:

ЭВ – эффективный возраст (хронологический возраст объекта);

ЭЖ – срок экономической жизни (срок полезного использования).

Срок полезного использования определяется с учетом положений Постановления Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» и на основании Постановления Совмина СССР от 22 октября 1990 г. N 1072 «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», а так же на основе российской практики.

Метод экспертизы – физический износ объекта оценки определяется по экспертной шкале.

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости¹⁰⁵

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

¹⁰⁵ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml> - Информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности Международного оценочного консорциума (МОК-Информ), тел. (095) 267-59-74, Web-адрес: www.valnet.ru.

Определение физического износа

Величина физического износа оцениваемого нежилого здания была определена по экспертной шкале.

В результате визуального осмотра объекта, Оценщик пришел к выводу о том, что объект оценки находится в физическом состоянии – удовлетворительное состояние.

Диапазон величины физического состояния «удовлетворительное» составляет 36-60%, среднее значение диапазона 48%. Таким образом, величина физического износа объекта составит 48%.

Функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Функциональное устаревание можно разделить на три группы:

- недостатки, требующие добавления элементов
- недостатки, требующие замены или модернизации существующих элементов
- избытки, не востребуемые рынком, так называемые «сверхулучшения»

Функциональный износ (устаревание) объекта Оценщиком не выявлен.

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта из-за факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных. Экономическое устаревание может быть вызвано нестабильностью рынка, изменением финансовых и законодательных условий, изменением окружения объекта оценки и т.п.

Экономический износ (устаревание) объекта Оценщиком не выявлен.

Таким образом, затраты на замещение с учетом накопленного износа составляют: Затраты на замещение объекта как нового на дату оценки минус накопленный износ.

Определение затрат на замещение с учетом накопленного износа

Наименование объекта оценки	Затраты на создание без НДС, руб.	Физический износ округл., %	Затраты на создание с учетом износа и устареваний без НДС, руб.
Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	1 313 390	48	682 963

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода¹⁰⁶:

Наименование объекта оценки	Затраты на создание с учетом износа и устареваний без НДС, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.
Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	682 963	682 963

Определение затрат на замещение

Для определения удельных затрат на создание оцениваемых объектов недвижимого имущества, использовались данные сборников укрупненных показателей стоимости строительства, выпускаемых фирмой «КО-ИНВЕСТ»: «Сооружения городской инфраструктуры» в ценах на 1 января 2010 г.

Индекс пересчета с даты, на которую приведены цены аналогов из сборников УПСС, принимались для каждого класса конструктивных систем по данным Межрегиональных

¹⁰⁶ Рыночная стоимость, рассчитанная методом замещения в рамках затратного подхода = Затраты на замещение зданий с учетом накопленного износа, руб. + Стоимость приобретаемых прав на земельный участок, руб.

информационно-аналитических бюллетеней «Индексы цен в строительстве» №№86,92, выпускаемых фирмой КО-ИНВЕСТ.

Значение индекса для пересчета базовой стоимости, определенной по данным сборников, принималось по данным разделов 2.2.2 и 2.2.3 бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №86. Индексы для пересчета базовой стоимости, указанные в разделах 2.2.2 и 2.2.3 указанного бюллетеня, приводятся на 01.01.2014 г. по сравнению 01.01.2010 г. соответственно. Согласно методическим рекомендациям, показатели УПСС умножаются на показатели таблицы разделов 2.2.2 и 2.2.3 без использования региональных коэффициентов.

Индексы пересчета с 01.01.2014 г. по дату оценки, определялись по данным раздела 2.1 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 92, выпускаемого фирмой КО-ИНВЕСТ. Индекс цен рассчитывался как отношение регионального индекса на месяц оценки к региональному индексу на 01.01.2014. Согласно данным, предоставленным в справочной службе фирмы «КО-ИНВЕСТ», в указанном разделе приведены индексы на середину периода (за исключением случаев, когда указана точная дата введения сметных цен).

Индекс цен рассчитывался как произведение двух индексов.

Значения индексов пересчета для классов конструктивных систем по данным сборника 2010 г. приведены в таблице ниже.

Значения индексов пересчета для различных классов конструктивных систем по данным сборника 2010 гг. на дату оценки

Показатель	Источник	КС-1	КС-2	КС-4	КС-5	КС-6	КС-8	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14
Индекс пересчета с 01.01.2010 г. по 01.01.2014 г.	раздел 2.2.2, стр. 39-42	1,208	1,054	1,132	1,213	1,030	1,168	1,307	0,851	1,171	1,154	1,242
Индекс пересчета с 01.01.2011 г. по 01.01.2014 г.	раздел 2.2.3, стр. 43-44	0,970	0,817	0,885	0,927	0,787	0,954	1,023	0,611	0,853	0,940	0,956
Индекс пересчета с 01.01.2010 г. по дату оценки	Стр.1*Стр.2	1,328	1,159	1,244	1,333	1,132	1,284	1,437	0,935	1,287	1,268	1,365

Объект, выбранный в качестве аналога

Наименование объекта оценки	Размер ед. изм.	Ед. изм.	Характеристики оцениваемого объекта	Аналог	Размер аналога ед. изм.	Класс КС	Удельные базовые затраты на создание без НДС, руб./ед. изм.	Источник
Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	0,2125	км	Надземный, материал: сталь	Газопроводы уличные низкого и среднего давлений из стальных труб	80-100 мм -	КС-12	6 523 944,90	УПСС "Сооружения городской инфраструктуры " 2010 г., стр. 86, код ИЗ.6.10.030

Расчет затрат на создание

Наименование объекта оценки	Размер	Ед. изм.	Базовые удельные затраты на создание без НДС, руб.	Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления, руб.	Базовые затраты на создание без НДС, руб.	Индекс цен СМР	НДС	Поправка на объем	Затраты на создание без НДС, руб.
Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	0,2125	км	6 523 944,90	94790	6618734,9	1,287	1	1	1 810 141,26

Определение физического износа

В отношении объектов, по которым имеются данные о годах постройки, используется метод хронологического возраста, комбинированный с методом экспертных оценок. Применение метода экспертных оценок обосновывается отсутствием возможности учета методом хронологического возраста особенностей условий эксплуатации объектов, которые могут привести как к ухудшению состояния объектов (например, использование в агрессивных средах), так и к его улучшению (проведение ремонтных работ). В таких условиях наиболее точно состояние объектов будет отражать экспертное мнение работников эксплуатирующей организации, которые обладают полной информацией о всех проведенных и необходимых к проведению ремонтных работах. Поэтому в случае, если оценка физического износа методом хронологического срока службы входит в противоречие с экспертной оценкой состояния объекта, предоставленной Заказчиком, используется метод экспертных оценок.

Нормативный возраст объектов определяется по данным сети Интернет и нормативной документации, а также по данным, приведенным в следующей таблице.

Расчет физического износа оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Наименование объекта оценки	Год постройки	Фактический возраст, лет	Нормативный срок жизни, лет	Остаточный срок службы, лет	Источник	Физический износ округл., %
Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	2004	12	40	28	http://www.gvozdik.ru/documents/1071.html	30,0

Функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Функциональное устаревание можно разделить на три группы:

- недостатки, требующие добавления элементов
- недостатки, требующие замены или модернизации существующих элементов
- избытки, невостребованные рынком, так называемые «сверхулучшения»

Функциональный износ (устаревание) объекта Оценщиком не выявлен.

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта из-за факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных. Экономическое устаревание может быть вызвано нестабильностью рынка, изменением финансовых и законодательных условий, изменением окружения объекта оценки и т.п.

Экономический износ (устаревание) объекта Оценщиком не выявлен.

Таким образом, затраты на замещение с учетом накопленного износа составляют: Затраты на замещение объекта как нового на дату оценки минус накопленный износ.

Определение затрат на замещение с учетом накопленного износа

Наименование объекта оценки	Затраты на создание без НДС, руб.	Износ и устаревания, %	Износ и устаревания без НДС, руб.	Затраты на создание с учетом износа и устареваний без НДС, руб.
Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	1 810 141	30	543 042	1 267 099

14.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход при оценке стоимости имущества основан на определении величины доходов от владения оцениваемым объектом, ожидаемых в прогнозный период, с учетом анализа доходности альтернативных инвестиций.

В рамках доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки необходимо исходить из его наилучшего использования.

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 и, во-вторых, получить вознаграждение за использование инвестиций.

По мнению оценщика, в данном случае объект недвижимости, не требует значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование соответствует его наиболее эффективному использованию, поэтому можно использовать метод прямой капитализации доходов.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Стоимость объектов оценки определяется в соответствии с информацией о доходности аналогичных объектов по методу капитализации прибыли по следующей формуле:

$$C^{н.дп} = \frac{ЧГД}{R}, \text{ где:}$$

$C^{н.дп}$ – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ЧГД – чистый операционный годовой доход,

R – годовая ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - параметр, преобразующий будущие доходы предприятия в текущую стоимость предприятия может учитывать как сам доход от его деятельности, так и возмещение основного капитала, затраченного на покупку данного оцениваемого предприятия. Коэффициент, учитывающий обе упомянутые составляющие, называется общим коэффициентом капитализации (или общей ставкой капитализации). Он выражает зависимость между доходом предприятия и его рыночной стоимостью, но не учитывает долги предприятия.

Доходность коммерческой недвижимости во многом зависит от того, какие потребности потенциальных клиентов, готовых воспользоваться конкретным спектром объектов недвижимости, она может удовлетворить; от того, какое соотношение спроса и предложения на рынке этой недвижимости.

Местоположение так же является одним из ключевых параметров, определяющим возможную доходность объекта.

Чистый годовой операционный доход (ЧГД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, связанных с эксплуатацией и управлением недвижимостью, но до амортизационных отчислений и налогообложения на прибыль.

$$ЧГД = ДВД - ОР, \text{ где:}$$

ОР – операционные расходы (представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости).

Действительный валовой доход (ДВД) – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на потери от недогрузки объекта (простой) и недополучения арендных платежей (арендная плата может быть внесена несвоевременно или не получена вовсе).

$$ДВД = ПВД - \text{Потери}$$

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

ПВД = Сар x S, где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;

Сар – арендная ставка за 1 кв.м. в год.

Расчет чистого годового операционного дохода.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные либо с самого объекта, либо с его аналогов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Наилучшее использование объектов оценки – производственные, складские и административные здания. Таким образом, данные объекты могут быть сданы в аренду как производственные, складские и административные площади.

Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.

Краткая характеристика объектов – аналогов

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Западная Промзона	Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, Ленинский поселок
Назначение помещений	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Площадь, сдаваемая в аренду	100	485	420
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	180,00	180,00	190,00
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/
	8 (922) 216-59-38	8 (909) 702-54-44	8 (909) 702-54-44
Дополнительная информация	Предлагаем в аренду производственно-складское помещение площадью от 50 кв.м до 268 кв.м на территории Складского комплекса «Ресурс». Помещения подходят для размещения: - складирования и хранения грузов;- многофункционального комплекса: производство, склад, офис, открытые площадки, услуги погрузки-разгрузки и ответхранения.Рядом открытая площадка с ж/д тупиком, оборудованная	Сдается в аренду отапливаемое складское помещение на территории охраняемой базы на въезде в г. Берёзовский. Высота потолков 5м, пол-ровный асфальт. Трое ворот, в т.ч. одни - на ж/д-ветку. Авто-пандус. Есть встроенное офисное помещение, площадью 47 кв.м.(телефон, интернет). В стоимость включены коммунальные платежи, э/э по счетчику.	Сдам в аренду отапливаемое помещение на территории базы. Двое ворот. Пол - бетон. Есть бытовка. Санузел. Последнее использование - производство жби. До этого было чистое мебельное производство - т.е. помещение будет приведено в соответствующий вид. Возможно арендовать офис.

	<p>мостовым краном грузоподъемностью 20 тонн. Общая территория площадью 16 Га. На территории ПСК «Ресурс» организована вместительная парковка, имеется Столовая.- две собственные газовые котельные- две трансформаторные подстанции мощностью 630 кВт и 1000 кВт; - возможность размещения Вашей рекламы: на территории комплекса, а также на щитах ЕКАДа в непосредственной близости от ПСК. Район имеет хорошую транспортную развязку и высокий трафик. Территориальная близость к объездным дорогам, удобный съезд с ЕКАД. До территории комплекса курсирует общественный транспорт, автобусный маршрут №5.</p>		
--	---	--	--

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области, г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют производственно-складское назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.
- отделка – корректировка не применялась в связи со схожестью сравниваемых условий.

Расчет арендной ставки для здания комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Свердловская область, г. Березовский, пос. ленинский, 30	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Западная Промзона	Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, Ленинский поселок
Назначение помещений	Производственное	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Общая площадь, кв.м.	1701,2			
Площадь, сдаваемая в аренду	1701,2	100	485	420
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		180,00	180,00	190,00
Поправка на размер		0,92	0,98	0,98
Скорректированная арендная ставка		165,6	176,4	186,2
Поправка на тип объекта		1,11	1,11	1,11
Скорректированная арендная ставка		184,00	196,00	206,89
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		184	196	206,89
Состояние, отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка
Поправка на состояние и отделку		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		184,00	196,00	206,89
Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые

Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		184,00	196,00	206,89
Этаж	1 эт.	1 эт.	1 эт.	1 эт.
Поправка на этаж		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		184,00	196,00	206,89
Материал стен	Профлист	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Поправка на материал стен		0,72	0,72	0,72
Скорректированная арендная ставка		132,48	141,12	148,96
Поправка на торг		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		132,48	141,12	148,96
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная арендная ставка		112,27	119,59	126,24
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб в год	119,37			

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на размер (общую площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка по данному параметру рассчитывалась на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке производственно-складских объектов¹⁰⁷

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Объект оценки: диапазон >1000 (кв.м.),

Объект-аналог №1 диапазон 100-300 (кв.м), корректировка 0,92;

Объекты – аналоги № 2,3- диапазон 300-1000, корректировка 0,98.

Соотношение стоимости и арендной ставки встроенного помещения к стоимости отдельно стоящего здания (для производственно-складских объектов)¹⁰⁸

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,85	0,96

Объект оценки – отдельно стоящее здание.

Объект аналог №1-3 – встроенные помещения, корректировка $1/0,9 = 1,11$

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от материала стен¹⁰⁹

Арендные ставки производственно-складских объектов		Аналог		
		Капит	Сэндвич	Дерево
Объект оценки	Капит	1	1,39	1,39
	Сэндвич	0,72	1	1
	Дерево	0,72	1	1

Материал стен объекта оценки – профлист

Материал стен объекта аналога №1-3 – кирпич, корректировка 0,72

¹⁰⁷ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 156

¹⁰⁸ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 162

¹⁰⁹ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 204

Корректировка на наличие НДС в предложении арендной ставки.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС¹¹⁰, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная арендная ставка объекта оценки, составит:

$$112,27 * 0,33 + 119,59 * 0,33 + 126,24 * 0,33 = 119,37$$

**Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.**

Краткая характеристика объектов – аналогов

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Березовский район, Березовский город, ул. Уральская, д. 148/1	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Коммуны, д. 2	Свердловская область, г. Березовский, ул. Ленина, д. 32/б
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение помещений	Административное	Административное	Административное
Площадь, сдаваемая в аренду	380	280	170
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	370,00	414,00	470,59
Ограниченность доступа к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/
	8 (908) 905-96-60	8(904) 989-19-10	8 (908) 905-96-60

¹¹⁰ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

Дополнительная информация	Сдам в аренду готовые офисные помещения, от 12 м2 и более . Офисы разной площади подойдут под любое использование . Отдельный вход , парковка перед зданием . На 1-м этаже есть просторный зал для выставления продукции , в подвале возможно оформление склада . Возможен косметический ремонт под клиента . Высокие потолки . Охрана, удобный выезд , рядом развязка на ЕКАД.	Офисно-производственное здание, сертифицировано под пищевое производство, в центре города, со своим земельным участком, парковка на 10 машиномест. Своя газовая котельная, резервный котел на твердом топливе. Есть холодный склад-металлический гараж. Территория асфальтирована.	Сдается отдельно стоящее здание на гостевом маршруте Екатеринбург-Березовский Отличная видимость с дороги, огромный автомобильный трафик, близость остановки общественного транспорта, превосходная видимость с дороги и ОТЛИЧНАЯ ЦЕНА! здание имеет мощность 15 кВт, а также 2 входа. Правильная прямоугольная форма помещения позволит развернуть практически любую деятельность. имеется гостевая парковка, санузел, возможность заведения вентиляции, комната охраны
---------------------------	---	--	--

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
 - условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
 - условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
 - фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
 - местоположение – все объекты расположены в Свердловской области, г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
 - назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют административное назначение;
 - физические характеристики
- материал стен – объекты – аналоги и объект оценки имеют материал стен – кирпичные.
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

Расчет арендной ставки для административного здания

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Свердловская область, г. Березовский, пос. ленинский, 30	Березовский район, Березовский город, ул. Уральская, д. 148/1	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Коммуны, д. 2	Свердловская область, г. Березовский, ул. Ленина, д. 32/б
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение помещений	Административное	Административное	Административное	Административное
Общая площадь, кв.м.	1054,4			
Площадь, сдаваемая в аренду	1054,4	380	280	170
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		370,00	414,00	470,59
Поправка на размер		0,87	0,87	0,8
Скорректированная арендная ставка		321,90	360,18	376,47
Поправка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		321,90	360,18	376,47
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		321,90	360,18	376,47
Состояние, отделка	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Поправка на состояние и отделку		0,81	1	0,81
Скорректированная арендная ставка		260,74	360,18	304,94

Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		260,74	360,18	304,94
Этаж	1,2,3,4 эт	1,2 эт.	1 эт.	1 эт.
Поправка на этаж		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		260,74	360,18	304,94
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Поправка на материал стен		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		260,74	360,18	304,94
Поправка на торг		0,93	0,93	0,93
Скорректированная арендная ставка		242,49	334,97	283,60
Поправка на доступ к объекту		0,77	0,77	0,77
Скорректированная арендная ставка		186,72	257,92	218,37
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная арендная ставка		158,23	218,58	185,06
Весовой коэффициент		0,31	0,38	0,31
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб в год		189,70		

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на размер (общую площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка по данному параметру рассчитывалась на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

*Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке
офисно-торговых объектов¹¹¹*

Площадь, кв.м.		Арендная ставка							
		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,1	1,15	1,2	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,1
	1000-1500	0,75	0,8	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Объект оценки: диапазон 1000-1500 (кв.м.),

Объекты-аналоги №1,2 диапазон 250-500 (кв.м), корректировка 0,87;

Объект – аналог № 3- диапазон 100-250, корректировка 0,8.

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от физического состояния¹¹²

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Объект оценки находится в состоянии - удовлетворительное

Объект аналог №1,3 находится в хорошем состоянии, корректировка $1/1,23 = 0,81$

Объект аналог №2 находится в удовлетворительном состоянии, корректировка не применяется

¹¹¹ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 133

¹¹² Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 175

Корректировка на наличие НДС в предложении арендной ставки.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС¹¹³, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от доступа к объекту¹¹⁴

Наименование	Доверительный интервал		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,69	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,69	0,85

Объект оценки расположен на закрытой территории

Объект-аналог №1-3 – объект со свободным доступом, корректировка составляет 0,77

Скидка на торг.

Скидки на торг при аренде офисно - торговой застройки составляет от 6% - 7%, в среднем 7%.¹¹⁵ Для расчетов в рамках данной работы принимается среднее значение – 7% (или коэффициент 0,93), т.к. объект оценки обладает средним уровнем ликвидности¹¹⁶.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная арендная ставка объекта оценки, составит:

$$158,23 * 0,31 + 218,58 * 0,38 + 185,06 * 0,31 = 189,70$$

¹¹³ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

¹¹⁴ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 119

¹¹⁵ Раздел 12. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

¹¹⁶ Раздел 11 «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Западная Промзона	Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, Ленинский поселок
Назначение помещений	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Площадь, сдаваемая в аренду	100	485	420
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	180,00	180,00	190,00
Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/
	8 (922) 216-59-38	8 (909) 702-54-44	8 (909) 702-54-44
Дополнительная информация	<p>Предлагаем в аренду производственно-складское помещение площадью от 50 кв.м до 268 кв.м на территории Складского комплекса «Ресурс». Помещения подходят для размещения: - складирования и хранения грузов;- многофункционального комплекса: производство, склад, офис, открытые площадки, услуги погрузки-разгрузки и ответхранения. Рядом открытая площадка с ж/д тупиком, оборудованная мостовым краном грузоподъемностью 20 тонн. Общая территория площадью 16 Га. На территории ПСК «Ресурс» организована вместительная парковка, имеется Столовая.- две собственные газовые котельные - две трансформаторные подстанции мощностью 630 кВт и 1000 кВт; - возможность размещения Вашей рекламы: на территории комплекса, а также на щитах ЕКАДа в непосредственной близости от ПСК. Район имеет хорошую транспортную развязку и высокий трафик. Территориальная близость к</p>	<p>Сдается в аренду отопляемое складское помещение на территории охраняемой базы на въезде в г. Берёзовский. Высота потолков 5м, пол-ровный асфальт. Трое ворот, в т.ч. одни - на ж/д-ветку. Авто-пандус. Есть встроенное офисное помещение, площадью 47 кв.м.(телефон, интернет). В стоимость включены коммунальные платежи, э/э по счетчику.</p>	<p>Сдам в аренду отопляемое помещение на территории базы. Двое ворот. Пол - бетон. Есть бытовка. Санузел. Последнее использование - производство жби. До этого было чистое мебельное производство - т.е. помещение будет приведено в соответствующий вид. Возможно арендовать офис.</p>

	обьездным дорогам, удобный съезд с ЕКАД. До территории комплекса курсирует общественный транспорт, автобусный маршрут №5.		
--	--	--	--

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области, г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют производственно-складское назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

**Расчет арендной ставки для нежилых помещений №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.**

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Свердловская область, г. Березовский, пос. ленинский, 30	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Западная Промзона	Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, Ленинский поселок
Назначение помещений	Производственное	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Общая площадь, кв.м.	3403,6			
Площадь, сдаваемая в аренду	3403,6	100	485	420
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		180,00	180,00	190,00
Поправка на размер		0,92	0,98	0,98
Скорректированная арендная ставка		165,6	176,4	186,2
Поправка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		165,60	176,40	186,20
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		165,6	176,4	186,2
Состояние, отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка
Поправка на состояние и отделку		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		165,6	176,4	186,2

Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		165,6	176,4	186,2
Этаж	1 эт.	1 эт.	1 эт.	1 эт.
Поправка на этаж		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		165,6	176,4	186,2
Материал стен	Панели типа "сэндвич"	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Поправка на материал стен		0,72	0,72	0,72
Скорректированная арендная ставка		119,23	127,01	134,06
Поправка на торг		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		119,23	127,01	134,06
Поправка на доступ к объекту		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		119,23	127,01	134,06
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная арендная ставка		101,04	107,63	113,61
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб в год		107,43		

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на размер (общую площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка по данному параметру рассчитывалась на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке производственно-складских объектов¹¹⁷

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Объект оценки: диапазон >1000 (кв.м.),

Объект-аналог №1 диапазон 100-300 (кв.м), корректировка 0,92;

Объекты – аналоги № 2,3- диапазон 300-1000, корректировка 0,98.

Отношение цен и арендных ставок производственно-складских объектов в зависимости от материала стен¹¹⁸

Арендные ставки производственно-складских объектов		Аналог		
		Капит	Сэндвич	Дерево
Объект оценки	Капит	1	1,39	1,39
	Сэндвич	0,72	1	1
	Дерево	0,72	1	1

Материал стен объекта оценки – профлист

Материал стен объекта аналога №1-3 – кирпич, корректировка 0,72

Корректировка на наличие НДС в предложении арендной ставки.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС¹¹⁹, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$a_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i} ,$$

где: k_i - количество корректировок i –того объекта – аналога;

¹¹⁷ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 156

¹¹⁸ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 204

¹¹⁹ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная арендная ставка объекта оценки, составит:

$$101,04 * 0,33 + 107,63 * 0,33 + 113,61 * 0,33 = 107,43$$

Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Западная Промзона	Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, Ленинский поселок
Назначение помещений	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Площадь, сдаваемая в аренду	100	485	420
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	180,00	180,00	190,00
Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/
	8 (922) 216-59-38	8 (909) 702-54-44	8 (909) 702-54-44
Дополнительная информация	Предлагаем в аренду производственно-складское помещение площадью от 50 кв.м до 268 кв.м на территории Складского комплекса «Ресурс». Помещения подходят для размещения: - складирования и хранения грузов;- многофункционального комплекса: производство, склад, офис, открытые площадки, услуги погрузки-разгрузки и ответхранения. Рядом открытая площадка с ж/д тупиком, оборудованная мостовым краном грузоподъемностью 20 тонн. Общая территория площадью 16 Га. На территории ПСК «Ресурс» организована вместительная парковка, имеется Столовая. - две собственные газовые котельные - две трансформаторные подстанции мощностью 630 кВт и 1000 кВт; - возможность размещения Вашей	Сдается в аренду отапливаемое складское помещение на территории охраняемой базы на въезде в г. Берёзовский. Высота потолков 5м, пол- ровный асфальт. Трое ворот, в т.ч. одни - на ж/д-ветку. Авто-пандус. Есть встроенное офисное помещение, площадью 47 кв.м.(телефон, интернет). В стоимость включены коммунальные платежи, э/э по счетчику.	Сдам в аренду отапливаемое помещение на территории базы. Двое ворот. Пол - бетон. Есть бытовка. Санузел. Последнее использование - производство жби. До этого было чистое мебельное производство - т.е. помещение будет приведено в соответствующий вид. Возможно арендовать офис.

	<p>рекламы: на территории комплекса, а также на щитах ЕКАДа в непосредственной близости от ПСК. Район имеет хорошую транспортную развязку и высокий трафик. Территориальная близость к объездным дорогам, удобный съезд с ЕКАД. До территории комплекса курсирует общественный транспорт, автобусный маршрут №5.</p>		
--	--	--	--

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области, г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют производственно-складское назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

Расчет арендной ставки для нежилого помещения, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, 30	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Западная Промзона	Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, Ленинский поселок
Назначение помещений	Производственное	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Общая площадь, кв.м.	47,4			
Площадь, сдаваемая в аренду	47,4	100	485	420
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		180,00	180,00	190,00
Поправка на тип объекта		1,11	1,11	1,11
Скорректированная арендная ставка		199,80	199,80	210,90
Поправка на размер		1,03	1,15	1,15
Скорректированная арендная ставка		205,794	229,77	242,535
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		205,794	229,77	242,535
Состояние, отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка
Поправка на состояние и отделку		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		205,794	229,77	242,535

Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		205,794	229,77	242,535
Этаж	1 эт.	1 эт.	1 эт.	1 эт.
Поправка на этаж		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		205,794	229,77	242,535
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Поправка на материал стен		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		205,794	229,77	242,535
Поправка на торг		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		205,794	229,77	242,535
Поправка на доступ к объекту		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		205,794	229,77	242,535
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная арендная ставка		174,40	194,72	205,54
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб в год		191,55		

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на размер (общую площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка по данному параметру рассчитывалась на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке производственно-складских объектов¹²⁰

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Объект оценки: диапазон <100 (кв.м.),

Объект-аналог №1 диапазон 100-300 (кв.м), корректировка 1,03;

Объекты – аналоги № 2,3- диапазон 300-1000, корректировка 1,15.

Соотношение стоимости и арендной ставки встроенного помещения к стоимости отдельно стоящего здания (для производственно-складских объектов)¹²¹

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,85	0,96

Объект оценки – отдельно стоящее здание.

Объект аналог №1-3 – встроенные помещения, корректировка $1/0,9 = 1,11$

Корректировка на наличие НДС в предложении арендной ставки.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС¹²², то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$a_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

¹²⁰ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 156

¹²¹ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 162

¹²² Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная арендная ставка объекта оценки, составит:

$$174,40 * 0,33 + 194,72 * 0,33 + 205,54 * 0,33 = 191,55$$

Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Кольцевая, д. 4	Березовский район, Березовский город, ул. Западная Промзона	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Кольцевая, д. 5а
Назначение помещений	Складское	Складское	Складское
Площадь, сдаваемая в аренду	2000	1000	1300
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	100,00	140,00	140,00
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/
	8 (922) 181-60-17	8 (909) 702-54-44	8 (902) 262-57-13
Дополнительная информация	Сдам склад по адресу г.Березовский, Кольцевая, 4 (заезд с Березовского тракта, объект прямо за Автомолом) Площадь - 2000 кв.м. длина 48, ширина 42. Рабочая высота - 5,5 м. Пол - ровный. Ворот четверо, 3*3,6. (есть возможность увеличить высоту). Удобный подъезд с ЕКАД. Площадка для маневра еврофуры. Электричество - 100 кВт. Вода - есть. Телефон, интернет. Территория охраняется. Складской комплекс предлагает объекты в аренду от 1000- 8000 кв.м. Ставка, холодный 100 р. за кв.м., теплый 200 р. за кв.м.	Сдам в аренду новый не отапливаемый склад. Высота 6 - 7,5 метров. Пол - бетон. Автопандус и въезд внутрь. Двое ворот. Есть офисы и бытовые помещения. Удобная площадка для маневрирования транспорта. Возможно арендовать 2480 или 1480 кв.м. Сдается с мая (фото сделаны в феврале).	Тёплое складское прямоугольное помещение 30x42. Шаг колонн 12x18. Высота склада 5-6м. Ворота 4x4 для фуры. Пол бетон. От склада до Кольцевой автодороги 800 метров. Хороший подъезд для фур. Дополнительно офис 20 м2 бонусом. Стоимость указана с НДС дополнительно электроэнергия. Цена указана за первые три месяца.

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области, г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют производственно-складское назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

Расчет арендной ставки для сооружения – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Свердловская область, г. Березовский, пос. ленинский, 30	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Кольцевая, д. 4	Березовский район, Березовский город, ул. Западная Промзона	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Кольцевая, д. 5а
Назначение помещений	Назначение	Складское	Складское	Складское
Общая площадь, кв.м.	924			
Площадь, сдаваемая в аренду	924	2000	1000	1300
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		100,00	140,00	140,00
Поправка на размер		1,03	1,03	1,03
Скорректированная арендная ставка		103	144,2	144,2
Поправка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		103,00	144,20	144,20
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		103	144,2	144,2
Состояние, отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка
Поправка на состояние и отделку		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		103	144,2	144,2
Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1

Скорректированная арендная ставка		103	144,2	144,2
Этаж	1 эт.	1 эт.	1 эт.	1 эт.
Поправка на этаж		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		103	144,2	144,2
Материал стен	Профлист	Профлист	Профлист	Профлист
Поправка на материал стен		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		103	144,2	144,2
Поправка на торг		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		103	144,2	144,2
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная арендная ставка		87,29	122,20	122,20
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб в год	110,56			

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на размер (общую площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка по данному параметру рассчитывалась на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

*Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке
производственно-складских объектов¹²³*

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Объект оценки: диапазон 300-1000 (кв.м.),

Объект-аналог №1-3 >1000 (кв.м), корректировка 1,03;

Корректировка на наличие НДС в предложении арендной ставки.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС¹²⁴, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная арендная ставка объекта оценки, составит:

$$87,29 * 0,33 + 122,20 * 0,33 + 122,20 * 0,33 = 110,56$$

¹²³ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 156

¹²⁴ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Западная Промзона	Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, Ленинский поселок
Назначение помещений	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Площадь, сдаваемая в аренду	100	485	420
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	180,00	180,00	190,00
Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/
	8 (922) 216-59-38	8 (909) 702-54-44	8 (909) 702-54-44
Дополнительная информация	Предлагаем в аренду производственно-складское помещение площадью от 50 кв.м до 268 кв.м на территории Складского комплекса «Ресурс». Помещения подходят для размещения: - складирования и хранения грузов;- многофункционального комплекса: производство, склад, офис, открытые площадки, услуги погрузки-разгрузки и ответхранения. Рядом открытая площадка с ж/д тупиком, оборудованная мостовым краном грузоподъемностью 20 тонн. Общая территория площадью 16 Га.На территории ПСК «Ресурс» организована вместительная парковка, имеется Столовая. - две собственные газовые котельные - две трансформаторные подстанции мощностью 630 кВт и 1000 кВт; - возможность размещения Вашей рекламы: на территории комплекса, а также на щитах ЕКАДа в непосредственной близости от ПСК. Район имеет хорошую	Сдается в аренду отапливаемое складское помещение на территории охраняемой базы на въезде в г. Берёзовский. Высота потолков 5м, ровный асфальт. Трое ворот, в т.ч. одни - на ж/д-ветку. Авто-пандус. Есть встроенное офисное помещение, площадью 47 кв.м.(телефон, интернет). В стоимость включены коммунальные платежи, э/э по счетчику.	Сдам в аренду отапливаемое помещение на территории базы. Двое ворот. Пол - бетон. Есть бытовка. Санузел. Последнее использование - производство жби. До этого было чистое мебельное производство - т.е. помещение будет приведено в соответствующий вид. Возможно арендовать офис.

	<p>транспортную развязку и высокий трафик. Территориальная близость к объездным дорогам, удобный съезд с ЕКАД. До территории комплекса курсирует общественный транспорт, автобусный маршрут №5.</p>		
--	--	--	--

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области, г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют производственно-складское назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

Расчет арендной ставки для нежилого помещения № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Свердловская область, г. Березовский, пос. ленинский, 30	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, ул. Западная Промзона	Березовский район, Березовский город, ул. Ленина	Свердловская область, Березовский район, Березовский город, Ленинский поселок
Назначение помещений	Производственное	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Общая площадь, кв.м.	47,4			
Площадь, сдаваемая в аренду	47,4	100	485	420
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		180,00	180,00	190,00
Поправка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		180,00	180,00	190,00
Поправка на размер		1,03	1,15	1,15
Скорректированная арендная ставка		185,4	207	218,5
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		185,4	207	218,5
Состояние, отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка
Поправка на состояние и отделку		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		185,4	207	218,5
Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		185,4	207	218,5
Этаж	1 эт.	1 эт.	1 эт.	1 эт.
Поправка на этаж		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		185,4	207	218,5

ставка				
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Поправка на материал стен		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		185,4	207	218,5
Поправка на торг		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		185,4	207	218,5
Поправка на доступ к объекту		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		185,4	207	218,5
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная арендная ставка		157,12	175,42	185,17
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб в год	172,57			

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на размер (общую площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка по данному параметру рассчитывалась на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

*Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке
производственно-складских объектов¹²⁵*

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Объект оценки: диапазон <100 (кв.м.),

Объект-аналог №1 диапазон 100-300 (кв.м), корректировка 1,03;

Объекты – аналоги № 2,3- диапазон 300-1000, корректировка 1,15.

Корректировка на наличие НДС в предложении арендной ставки.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС¹²⁶, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная арендная ставка объекта оценки, составит:

$$157,12 * 0,33 + 175,42 * 0,33 + 185,17 * 0,33 = 172,57$$

¹²⁵ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 156

¹²⁶ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Екатеринбург, Кировский район, ул. Блюхера, д. 26	Екатеринбург, Кировский район, ул. Чебышева, д. 6	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 104
Назначение помещений	Административное	Административное	Административное
Площадь, сдаваемая в аренду	2000	1000	770
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	350,00	350,00	450,00
Дата предложения	июнь.16	июнь.16	июнь.16
Источник	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/	http://kn.e1.ru/
	8 (922) 135-83-94	8 (343) 206-20-66	8 (343) 382-05-25
Дополнительная информация	Сдаются в аренду офисные помещения площадью от 30 кв.м. В арендную ставку входит: парковка на 50 машино-мест, видеонаблюдение, коммунальные услуги, электроэнергия, охрана. Отдельно оплачиваются клининговые услуги, интернет и телефон. Развитая инфраструктура: продуктовые магазины, столовая, ресторан, ТЦ "Современник" и ТЦ "Аида", аптеки, кафе и т.д. Заключение договора не менее чем на 11 месяцев.	Сдам в аренду офисные помещения по адресу Чебышева 6 площадью от 20 до 1795 кв. м. Стоимость зависит от конкретных помещений и их количества. Здание расположено рядом с транспортными остановками, а также остановкой городской электрички и междугородного транспорта. В здании 11 провайдеров, на 1 этаже расположено кафе. Парковочные места есть бесплатные и есть отдельные платные. Арендная ставка включает в себя коммунальные платежи.	Отдельно стоящее здание, 3 этажа, интернет (Планета, Конвекс),подземный паркинг

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Свердловской области, г. Березовский и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;

- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют административное назначение;
 - физические характеристики
- материал стен – объекты – аналоги и объект оценки имеют материал стен – кирпичные.
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

Расчет арендной ставки для нежилых помещений, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, Кировский район, ул. Студенческая, 1	Екатеринбург, Кировский район, ул. Блюхера, д. 26	Екатеринбург, Кировский район, ул. Чебышева, д. 6	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 104
Назначение помещений	Административное	Административное	Административное	Административное
Общая площадь, кв.м.	1609,3			
Площадь, сдаваемая в аренду	1609,3	2000	1000	770
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		350,00	350,00	450,00
Поправка на размер		1	1	0,92
Скорректированная арендная ставка		350	350	414
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		350	350	414
Состояние, отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Удовлетворительное Простая отделка	Хорошее Простая отделка
Поправка на состояние и отделку		1	1	0,83
Скорректированная арендная ставка		350	350	343,62
Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на		1	1	1

коммуникации				
Скорректированная арендная ставка		350	350	343,62
Этаж	1-3 эт	1-4 эт.	1 эт.	1-3 эт.
Поправка на этаж		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		350	350	343,62
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Поправка на материал стен		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		350	350	343,62
Поправка на торг		0,93	0,93	0,93
Скорректированная арендная ставка		325,5	325,5	319,5666
Наличие в стоимости НДС	нет	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,847	0,847	0,847
Скорректированная арендная ставка		275,85	275,85	270,82
Весовой коэффициент		0,43	0,43	0,14
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб в год	275,13			

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на размер (общую площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка по данному параметру рассчитывалась на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

*Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке
офисно-торговых объектов¹²⁷*

Площадь, кв.м.		Арендная ставка							
		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,1	1,15	1,2	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,1
	1000-1500	0,75	0,8	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Объект оценки: диапазон 1500-2000 (кв.м.),

Объекты-аналоги №1,2 диапазон 1500-2000 (кв.м), корректировка 1;

Объект – аналог № 3- диапазон 750-1000, корректировка 0,92.

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от физического состояния¹²⁸

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Объект оценки находится в состоянии - удовлетворительное

Объект аналог № 3 находится в хорошем состоянии, корректировка $1/1,23=0,83$

¹²⁷ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 133

¹²⁸ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 175

Объект аналог №1, 2 находится в удовлетворительном состоянии, корректировка не применяется

Корректировка на наличие НДС в предложении арендной ставки.

Так как объект оценки предполагается к реализации без НДС¹²⁹, то в данном случае на объекты-аналоги вводится корректировка в размере ставки НДС – 18%, что составляет коэффициент 0,847.

Скидка на торг.

Скидки на торг при аренде офисно - торговой застройки составляет от 6% - 7%, в среднем 7%.¹³⁰ Для расчетов в рамках данной работы принимается среднее значение – 7% (или коэффициент 0,93), т.к. объект оценки обладает средним уровнем ликвидности¹³¹.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

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

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Таким образом, скорректированная арендная ставка объекта оценки, составит:

$$275,85 * 0,43 + 275,85 * 0,43 + 270,82 * 0,14 = 275,13$$

В расчетах Оценщик исходил из того, что при сдаче данного имущества в аренду коммунальные платежи оплачиваются арендаторами.

Таким образом, потенциальный валовой доход от сдачи оцениваемого имущества в аренду составляет:

Наименование объекта оценки	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Арендная ставка, руб./мес./кв.м. (с учетом округления)	Годовая арендная ставка, руб./кв.м.	ПВД, руб.
Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	1701,2	119,37	1 432,41	2 436 810,41
Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.	1054,4	189,70	2 276,37	2 400 203,82

¹²⁹ Раздел 5 «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ», п. 13.

¹³⁰ Раздел 12. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

¹³¹ Раздел 11 «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	3403,6	107,43	1 289,17	4 387 805,74
- Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	47,4	191,55	2 298,64	108 955,57
- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	924	110,56	1 326,78	1 225 944,41
- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	47,4	172,57	2 070,85	98 158,17
- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1	1609,3	275,13	3 301,55	5 313 183,67

Определение действительного валового дохода (ДВД)

ДВД = ПВД - Потери

При вычислении поправки на потери при сборе арендной платы исходят из того, что арендная плата может быть внесена несвоевременно, а также из того, что для сдачи объекта в аренду необходимо дополнительное время для поиска арендатора, т.е. в течение некоторого времени не будет получена арендная плата.

Величина потерь зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости;
- физических характеристик оцениваемого объекта (конструктивных особенностей, размеров, планировки, технического состояния и т.д.);
- профессионального уровня менеджмента.

Величина потерь учитывается на основе коэффициента недозагрузки арендуемых площадей.

Степень загрузки объектов офисно-торгового и производственно складского назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных факторов, влияющих на данную стоимость объектов. Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды.

В таблице приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков могут находиться значения процента недозагрузки.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду (при активном рынке) ¹³²

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3	6,8	17,9
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,6	7,0	18,1
Высококласная торговая недвижимость	11,7	6,3	17,0

Процент недозагрузки при сдаче в аренду (при активном рынке) ¹³³

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	12	7	18
Специализированные высококлассные складские объекты	14	8	19
Объекты, предназначенные для пищевого производства	14	8	19
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19	12	27
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13	8	19

Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно – торговых объектов составляет от 6,8%-17,9%. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 12,3%, т.к. объект оценки обладает средним уровнем ликвидности.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складских объектов составляет от 7%-18%. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 12%, т.к. объект оценки обладает средним уровнем ликвидности.

Определение ДВД от сдачи оцениваемого имущества в аренду

Наименование объекта оценки	ПВД, руб.	Коэффициент недозагрузки	ДВД, руб.
Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	2 436 810,41	12%	2 144 393,16
Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.	2 400 203,82	12,30%	2 104 978,75
Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	4 387 805,74	12%	3 861 269,05

¹³²Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 215

¹³³Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 8

- Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	108 955,57	12%	95 880,90
- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	1 225 944,41	12%	1 078 831,08
- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	98 158,17	12%	86 379,19
- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1	5 313 183,67	12,3%	4 659 662,08

Определение чистого годового операционного дохода (ЧГД).

ЧГД = ДВД – ОР

Операционные расходы (ОР) подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (расходы, связанных с управлением объектом, отчисления на капитальный ремонт - на создание резерва для замещение короткоживущих конструктивных элементов, оплата коммунальных услуг, расходы на уборку, охрану объекта и т.п.).

Операционные расходы при сдаче в аренду (при активном рынке) ¹³⁴

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9	17,1	18,8
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	17,8	17	18,6
Высококласная торговая недвижимость	18,4	17,5	29,2

Операционные расходы при сдаче в аренду (при активном рынке) ¹³⁵

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	18	17	19
Специализированные высококлассные складские объекты	18	17	19
Объекты, предназначенные для пищевого производства	20	19	21
Специализированные объекты сельскохозяйственного	18	17	19

¹³⁴ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 229

¹³⁵ Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 28

назначения			
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18	17	19

Операционные расходы при сдаче в аренду офисно – торговых объектов составляет от 17,1%-18,8%. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 17,9%, т.к. объект оценки обладает средним уровнем ликвидности.

Операционные расходы при сдаче в аренду производственно-складских объектов составляет от 17%-19%. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 18%, т.к. объект оценки обладает средним уровнем ликвидности.

Таким образом, чистый годовой операционный доход (ЧГД) составит:

Наименование объекта оценки	ДВД, руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	ЧГД, руб.
Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	2 144 393,16	18%	1 758 402,39
Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.	2 104 978,75	17,9%	1 728 187,55
Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	3 861 269,05	18%	3 166 240,62
- Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	95 880,90	18%	78 622,34
- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	1 078 831,08	18%	884 641,48
- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	86 379,19	18%	70 830,94
- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение:	4 659 662,08	17,9%	3 825 582,57

производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1			
--	--	--	--

Определение коэффициента капитализации методом рыночной экстракции.

Ставка капитализации, в данном случае определялась исходя из величины текущей доходности по объекту оценки.

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет.¹³⁶

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. Данный показатель используется в качестве коэффициента капитализации.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1	9,1	15,2
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,4	9,5	15,3
Высококласная торговая недвижимость	12,9	9,8	16,1

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	12,1	8,9	15,3
Специализированные высококлассные складские объекты	12,2	8,9	15,5
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1	8,9	15,4
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6	8,3	14,9
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2	8,9	15,5

Текущая доходность офисно-торговых объектов при активном рынке составляет 9,1 – 15,2, в среднем 12,1. К расчету принималось среднее значение, т.к. объект оценки имеет невысокий уровень ликвидности.

Текущая доходность производственно-складских объектов при активном рынке составляет 8,9 – 15,3, в среднем 12,1. К расчету принималось среднее значение, т.к. объект оценки имеет невысокий уровень ликвидности.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование объекта оценки	ЧГД, руб.	R, доли	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	1 758 402,39	0,121	14532251,19

¹³⁶ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 243
Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 50

Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.	1 728 187,55	0,121	14282541,75
Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	3 166 240,62	0,121	26167277,89
- Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	78 622,34	0,121	649771,39
- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	884 641,48	0,121	7311086,64
- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	70 830,94	0,121	585379,63
- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1	3 825 582,57	0,121	31616384,90

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки была рассмотрена возможность применения трех основных подходов: затратного, доходного и сравнительного. Рыночная стоимость объекта оценки, недвижимое имущество – производственные, складские и административные здания, составляют:

№№	Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
1	Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	Не применялся	14532251,19	20186462,00
2	Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.	Не применялся	14282541,75	14560080,00
3	Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	26167277,89	32461326,00
4	- Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	649771,39	791346,00
5	- Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	682963,00	Не применялся	Не применялся
6	- Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	1267099,00	Не применялся	Не применялся
7	- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	7311086,64	8108231,00
8	- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	585379,63	696384,00
9	- Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	Не применялся	11060226,00
10	- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение:	Не применялся	31616384,90	54128694,00

	производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1			
11	- Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая	Не применялся	Не применялся	3140948,81

С целью определения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, проводится обобщение (согласование) результатов, рассчитанных различными подходами, используемыми при проведении оценки объекта, путем взвешивания, т. е. учитывая вес полученных результатов по каждому подходу в итоговой стоимости объекта.

Целью сведения и обобщения всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к оцениваемому объекту, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Основные критерии, по которым сравниваются методы, следующие:

1. Способность учитывать действительные намерения, как потенциального инвестора (покупателя), так и продавца.
2. Тип, качество, полнота и достоверность информации, на основе которой проводился анализ.
3. Способность конкретного метода учитывать конъюнктуру рынка.
4. Способность учитывать конкретные особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность и т.д.
5. Допущения, принятые в расчетах.

Определение удельного веса результатов оценки каждого из подходов в общей рыночной стоимости объекта оценки №1-4, 7-8, 10.

Критерии согласования	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	Не применялся	0,1	0,9
Тип, качество и обширность данных, на основе которых проводилась оценка	Не применялся	0,1	0,9
Возможность отразить истинные намерения продавца и покупателя	Не применялся	0,1	0,9
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Не применялся	0,1	0,9
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	Не применялся	0,1	0,9
Допущения, принятые в расчетах	Не применялся	0,1	0,9
Итоговый вес подхода	Не применялся	0,1	0,9

Определение удельного веса результатов оценки каждого из подходов в общей рыночной стоимости объектов оценки №5,6.

Критерии согласования	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	1,0	Не применялся	Не применялся
Тип, качество и обширность данных, на основе которых проводилась оценка	1,0	Не применялся	Не применялся
Возможность отразить истинные намерения продавца и покупателя	1,0	Не применялся	Не применялся
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	1,0	Не применялся	Не применялся
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	1,0	Не применялся	Не применялся
Допущения, принятые в расчетах	1,0	Не применялся	Не применялся
Итоговый вес подхода	1,0	Не применялся	Не применялся

Определение удельного веса результатов оценки каждого из подходов в общей рыночной стоимости объектов оценки №9,11.

Критерии согласования	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	Не применялся	Не применялся	1,0
Тип, качество и обширность данных, на основе которых проводилась оценка	Не применялся	Не применялся	1,0
Возможность отразить истинные намерения продавца и покупателя	Не применялся	Не применялся	1,0
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Не применялся	Не применялся	1,0
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	Не применялся	Не применялся	1,0
Допущения, принятые в расчетах	Не применялся	Не применялся	1,0
Итоговый вес подхода	Не применялся	Не применялся	1,0

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки составит:

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.			Удельный вес подхода, доли			Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход		
Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	Не применялся	1453225 1,19	20186462, 00	0	0,1	0,9	19621041	23152828
Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.	Не применялся	1428254 1,75	14560080, 00	0	0,1	0,9	14532326	17148145
Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	2616727 7,89	32461326, 00	0	0,1	0,9	31831921	37561667
- Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	649771, 39	791346,00	0	0,1	0,9	777189	917082

- Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.	682 963	Не применялся	Не применялся	1	0	0	682963	805896
- Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	1267099,00	Не применялся	Не применялся	1	0	0	1267099	1495177
- Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	7311086,64	8108231,00	0	0,1	0,9	8028517	9473650
- Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	585379,63	696384,00	0	0,1	0,9	685284	808635
- Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.	Не применялся	Не применялся	11060226,00	0	0	1	11060226	11060226
- Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1	Не применялся	31616384,90	54128694,00	0	0,1	0,9	51877463	61215406
- Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г.	Не применялся	Не применялся	3140948,81	0	0	1	3140949	3140949

Екатеринбург, ул. Студенческая								
Итого, руб.							143504977	166779661

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, на дату оценки
составляет**

143 504 977 (Сто сорок три миллиона пятьсот четыре тысячи девятьсот семьдесят семь) рублей, без учета НДС

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, на дату оценки
составляет**

166 779 661 (Сто шестьдесят шесть миллионов семьсот семьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль, с учетом НДС

Специалист-оценщик / _____ / **Мартынова Э.В.**

Директор
ООО «Консалтинг-Спектр» / _____ / **Стенякина О.А.**

16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Законодательно-методическое обеспечение

Нормативно-правовые акты:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в ред. действующей на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», №2 «Цель оценки и виды стоимости», №3 «Требования к отчету об оценке», №7 «Оценка недвижимости».
3. Свод стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015), утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.
4. Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94
5. Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»
6. Письмо Росстроя от 15.10.2004 N ВА-5079/06 "О порядке применения сметно-нормативной базы 2001 года при составлении сметной документации и расчетов за выполненные строительно-монтажные работы".
7. Приложение 1 к письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 6 февраля 2015 г. № 3004-ЛС/08. № 25374-ЮР/08 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2015 года»..
8. «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений», утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973г., №279.
9. Налоговый кодекс РФ Часть 2 Ст. 380 п. 1 (в редакции, действующей на дату оценки).
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р)
11. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312).

Печатные издания:

12. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008
13. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М. : Финансы и статистика, 2008г.
14. Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год
15. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год
16. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год.

17. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год
18. «Как инвестировать в недвижимость»: книга, автор: А. Цогоев, - Альпина Паблишер, 2006 г.

Сборники

19. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС).
20. *«КО-ИНВЕСТ»: «Сооружения городской инфраструктуры» в ценах на 1 января 2010 г.*

Данные информационных серверов Internet:

21. ru.wikipedia.org/wiki
22. maps.rosreestr.ru – портал услуг Публичная кадастровая карта
23. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml> - Информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности Международного оценочного консорциума (МОК-Информ), тел. (095) 267-59-74, Web-адрес: www.valnet.ru.
24. <http://fininfo-ural.ru/>, <http://land.e1.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://kn.e1.ru/>

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»**

РОССИЙСКАЯ

ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АД 810238

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Повторное, взамен свидетельства №707161 серия 66 АД от 14.02.2011 г.

Дата выдачи: 22.04.2011 г.

Документы-основания:

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №060-10 от 04.02.2011 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Производственная фирма "КТП-Урал". ИНН 6674118666. ОГРН 1036605211730. КПП 667401001. Дата регистрации: 16.06.2003 г., наименование органа регистрации: Инспекцией МНС России по Чкаловскому району г.Екатеринбурга Свердловской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д.197.

Вид права: собственность

Объект права:

Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое. Площадь: общая 1701.2 кв.м. Инвентарный номер: 9923/01/0001/13-00. Литер: В, В1, в. Этажность: 1-2. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д.30

Кадастровый (или условный) номер:

66-66-32/006/2011-272

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.02.2011 г. сделана запись регистрации № 66-66-32/006/2011-272

Государственный регистратор:



Мальцева М. А. /

66 АД 810238



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области

Повторное, взамен свидетельства №227598 серия 66 АГ от 24.04.2008 г.

Дата выдачи: 12.12.2008 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №1-в от 17.04.2006 г.

Передачный акт от 19.04.2006 г. от 19.04.2006 г.

Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества от 17.04.2006г. №1-в от 24.07.2006 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрывают акционерное общество "Производственная фирма "КТП-Урал". ИНН 6674118666. ОГРН 1036605211730. Дата регистрации: 16.06.2003 г., наименование органа регистрации: Инспекцией МНС России по Чкаловскому району г.Екатеринбурга Свердловской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д.197.

Вид права: собственность

Объект права:

Административное здание. Литер: А. Площадь: общая 1054.4 кв.м

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос.Ленинский, 30

Кадастровый (или условный) номер:

66:32/01:01:68:30:01

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.07.2006 г. сделана запись регистрации № 66-66-32/015/2006-487

Государственный регистратор:

/Созинова О. С. /



66 АГ 509206



66



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области

Повторное, взамен свидетельства №290045 серия 66 АГ от 29.05.2008 г.

Дата выдачи: 12.12.2008 г.

Документы-основания:

Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества от 17.04.2006 г. № 1-а №1 от 28.06.2006 г.

Договор купли-продажи недвижимого имущества №1-а от 17.04.2006 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Производственная фирма "КТП-Урал". ИНН 6674118666. ОГРН 1036605211730. Дата регистрации: 16.06.2003 г., наименование органа регистрации: Инспекцией МНС России по Чкаловскому району г.Екатеринбурга Свердловской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д.197.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилые помещения №№ 19-26; 28-31, 83-85. Площадь: общая 3403.6 кв.м

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д.30

Кадастровый (или условный) номер:

66-66-32/012/2006-676

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.07.2006 г. сделана запись регистрации № 66-66-32/018/2006-152

Государственный регистратор:

/Созинова О. С./



66 АГ 509205



66



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области

Повторное, взамен свидетельства №307976 серия 66 АВ от 21.07.2006 г.

Дата выдачи: 12.12.2008 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №1-б от 27.06.2006 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Производственная фирма "КТП-Урал". ИНН 6674118666. ОГРН 1036605211730. Дата регистрации: 16.06.2003 г., наименование органа регистрации: Инспекцией МНС России по Чкаловскому району г.Екатеринбурга Свердловской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д.197.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилое помещение. Площадь: общая 47.4 кв.м.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, 30

Кадастровый (или условный) номер:

66-66-32/009/2006-549

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.07.2006 г. сделана запись регистрации № 66-66-32/018/2006-154

Государственный регистратор:

Созинова О. С. /



СВЕРДЛОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

66 АГ 509207



66



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области

Повторное, взамен свидетельства №308205 серия 66 АВ от 31.07.2006 г.

Дата выдачи: 12.12.2008 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №1-г от 17.04.2006 г.

Передаточный акт от 10.05.2006 г.

Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества от 17.04.2006г. №1-г от 24.07.2006 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Производственная фирма "КТП-Урал". ИНН 6674118666. ОГРН 1036605211730. Дата регистрации: 16.06.2003 г., наименование органа регистрации: Инспекцией МНС России по Чкаловскому району г.Екатеринбурга Свердловской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д.197.

Вид права: собственность

Объект права:

Здание трансформаторной. Площадь: общая 73.2 кв.м. Литер: Б.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, 30

Кадастровый (или условный) номер:

66:32/01:01:68:30:03

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.07.2006 г. сделана запись регистрации № 66-66-32/015/2006-489

Государственный регистратор:

/Созинова О. С. /



66 АГ 509208



66

473965

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 19.01.2007 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №1-д от 14.11.2006 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Производственная фирма "КТП-Урал", ИНН 6674118666. Дата регистрации: 16.06.2003 г., место регистрации: Инспекцией МНС России по Чкаловскому району г.Екатеринбурга Свердловской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д.197.

Вид права: собственность

Объект права:

Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м. Литер: 1
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д.30

Кадастровый (или условный) номер:

66-66-32/009/2006-548

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
19.01.2007 г. сделана запись регистрации № 66-66-32/041/2006-279

Государственный регистратор:



Тимофеев А.А.

66 АВ 473965



СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 553648

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Повторное, взамен свидетельства №279887 серия 66 АЕ от 10.04.2012 г.

Дата выдачи: 16.06.2014 г.

Документы-основания:

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU66304000-006-12 от 08.02.2012 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Производственная фирма "КТП-Урал". ИНН 6674118666. ОГРН 1036605211730. КПП 667401001. Дата регистрации: 16.06.2003 г., наименование органа регистрации: Инспекцией МНС России по Чкаловскому району г.Екатеринбурга Свердловской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д.1, литер К, оф.15.

Вид права: собственность

Объект права:

Сооружение - крытый склад металла, назначение: нежилое. Площадь: общая 924 кв.м.

Инвентарный номер: 9923/01/0007/13-00. Литер: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д.30

Кадастровый (или условный) номер:

66:35:0109001:349

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.04.2012 г. сделана запись регистрации № 66-66-32/018/2012-152

Государственный регистратор:

/ Карнаева Л. Б. /



66 АЖ 553648





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

Правительство Свердловской области
Специализированное областное
Государственное унитарное предприятие
«Областной государственный Центр технической
инвентаризации и регистрации недвижимости»
Свердловской области
(СОГУП «Областной Центр недвижимости»)
адрес: 620095 г. Екатеринбург ул. Малышева,
д. 101 (3 этаж)
тел. 75-89-06, 75-89-08, 75-89-07
ОКПО 50292717

Срок действия три месяца

Выдан ЗАО «Уромгаз» о том, что в г. Березовском,
п. Ленинский № 30 в здании производственного цеха,
литера А1, расположено нежилое помещение.

«09» 02 2006 г. № 386

1. Объект поставлен на технический учет в филиале СОГУП «Областной центр недвижимости»
«Березовское БТИ и РН»:
-номер инвентарного дела 9923\13;
-инвентарный номер объекта 9923-4\13

2. Данные о государственной регистрации права на объект в Учреждении гостиницы, а также сведения о наличии арестов, обременений (ограничений) в материалах инвентарного дела отсутствуют.

Примечание: В связи с деятельностью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляемая БТИ информация о принадлежности арестов, обременениях (ограничениях) не является исчерпывающей

3. Техническая характеристика объекта составлена по данным обследования на 29.11. 2005 года.

Литера по данным технического учета	Наименование объекта по данным технического учета	Назначение и фактическое использование	Этажность здания/этаж размещения помещений	Общая площадь нежилых помещений, кв.м	В том числе		Основной материал
					Основная, кв.м	Вспомогательная, кв.м	
1	2	3	4	5	6	7	8
А1	Нежилое помещение № 27 (котельная)	Производственное	1/1	47,4	47,4	--	Панели типа «Сендвич»

Примечание: 1) Объект «нежилое помещение №27 (котельная)» находится в здании производственного цеха лит. А1, которое ранее было зарегистрировано в УЮ (ЕГРП от 29.08.2003 года № 66-01/32-19/2003-92).

2) На данный объект заказчиком было предоставлено постановление №474 от 02. 11.2004 года и Акт «О приемке законченного строительством объекта системы газоснабжения» от 2004 года.

4. План объекта на 1 л.

Начальник филиала

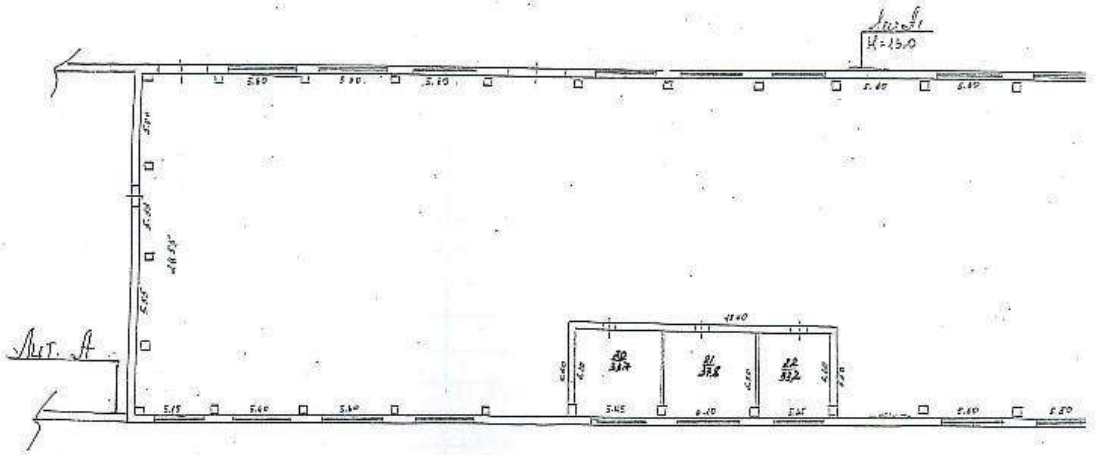
Исполнитель



Клеванин С.В.

Чечикина О.С.

АГ № 010250



- является объектом регистрации

- не является объектом регистрации

**Экспликация к выкопировке
поэтажного плана здания (строения), литера "А1"
расположенного п. Ленинский, 30 г. Березовский**

Дата заполнения	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м				Высота помещения по внутреннему обмеру			
							Общая площадь	в том числе:						
								административное		производственное				
								Основная	Вспомогат.	Основная		Вспомогат.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
29.11.2005	А1			19	цех		3150,3				3150,3		13,75	
				20	кабинет		33,8				33,8			
				21	мастерская		37,8				37,8			
				22	мастерская		33,2				33,2			
				23	гардеробная		31,0						31,0	
				24	душевая		13,8						13,8	
				25	коридор		5,4						5,4	
				26	туалет		14,2						14,2	
				27	котельная		47,4				47,4			
				28	мастерская		17,0				17,0			
				29	склад		37,2				37,2			
				30	коридор		11,2						11,2	
				31	мастерская		21,3				21,3			
					Итого по А1:		3453,6			3378,0	75,6			
					В том числе помещение №27		47,4							

ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 210/1

г. Березовский

«18» сентября 2006 г.

Комитет по управлению имуществом Березовского городского округа, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Комитета Карпова Игоря Владимировича действующего на основании Положения о Комитете, с одной стороны и закрытое акционерное общество Производственная фирма "КТП-Урал", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Торопова Евгения Артуровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. На основании постановления главы Березовского городского округа № 367 31.08.2006 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 15017 (пятнадцать тысяч семнадцать) кв.м., находящийся по адресу Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, 30, в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка (Приложение № 3), прилагаемого к настоящему Договору и являющегося его неотъемлемой частью (далее по тексту «Участок»).

Кадастровый номер Участка: 66:35:0104003:0004,

Категория земель: земли-поселений,

Разрешенное использование (назначение) Участка: под объект промышленности производственную базу.

1.2. Участок, указанный в пункте 1.1, используется Арендатором (Субарендатором) исключительно в соответствии с установленным для него целевым назначением и разрешенным использованием. Любое изменение целевого назначения и разрешенного использования предоставленного Участка не допускается.

1.3. На участке имеются:

а) административное здание, литер А; здание трансформаторной, литер Б; нежилое помещение №27; нежилые помещения №№ 19-26; 28-31;

б) нет (здания, сооружения и т.д. с их характеристикой)

в) нет (природные и историко-культурные памятники)

г) нет (зеленые насаждения и древесная растительность)

г) нет (иные объекты)

2. СРОК ДОГОВОРА.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 31.08.2006 по 31.08.2016.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области.

2.3. В соответствии с п. 2. ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны настоящего Договора договорились, что указанные в настоящем Договоре условия применяются к фактическим отношениям Сторон по пользованию Участком, возникшим в связи с заключением настоящего Договора в порядке, установленном п. 2.2 настоящего Договора.

2.4. Каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от исполнения Договора предупредив об этом другую сторону за три месяца. В таком случае Договор автоматически прекращает свое действие.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Обязательство по внесению Арендатором арендной платы возникает с момента фактического вступления Арендатора во владение и пользование земельным участком - именно с 31.08.2006.

3.2. Размер арендной платы (расчет) установлен в приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

3.3. Арендная плата перечисляется Арендатором на следующие реквизиты:
Наименование получателя платежа: УФК по Свердловской области (Министерство управления государственным имуществом Свердловской области)

ИНН/КПП: 6658091960/665801001

Номер счета получателя: 40101810500000010010

Наименование банка получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области

БИК: 046577001
Код: 010 1 11 05011 01 0000 120
ОКАТО: 65412000000

Наименование платежа: Платеж за аренду земельного участка по договору № _____ от _____ года.

Арендная плата перечисляется ежемесячно до 10 числа текущего месяца.

3.4. В соответствии с п. п. 2.2 и п. п. 2.3 настоящего Договора арендная плата за фактическое использование Участка до вступления в силу настоящего Договора вносится в полном объеме в течение 15 дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

3.5. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке независимо от Арендатора в соответствии с федеральным законодательством законодательством Свердловской области.

В случае изменения арендной платы Арендодатель в разумный срок направляет (вручает) Арендатору расчет размера арендной платы, подписанный Арендодателем (е полномочным представителем), который является обязательным для Арендатора. Стороны условились, что обязанность по уплате арендной платы с учетом соответствующих изменений ее размера возникает у Арендатора с момента вступления в законную силу соответствующего нормативного акта либо указанного в таком нормативном акте срок изменяющего размер арендной платы, независимо от даты получения (вручения) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета.

3.6. Поступающие по настоящему Договору платежи при наличии долга по арендной плате за предшествующие платежные периоды, зачитываются прежде всего в счет погашения долга.

3.7. Неполучение (невручение) уведомления об изменении арендной платы приложением расчета не является основанием для освобождения Арендатора от обязанности своевременного внесения измененной арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

4.1. Арендодатель (его уполномоченный представитель) имеет право:

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

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

4.1.3. На удержание принадлежащего Арендатору имущества, оставшегося арендованном Участке после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательств Арендатора по внесению просроченной арендной платы, а также штрафных санкций.

4.2. В случае, если на арендуемом Участке находится несколько объектов недвижимости, принадлежащих различным лицам, или одно здание (помещение в нем принадлежащее нескольким лицам, Арендодатель имеет безусловное право заключить договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора. Вступление новых владельцев недвижимости в настоящий Договор оформляется в виде дополнительно соглашения к настоящему Договору и подписывается между Арендодателем и иными титульными владельцами объектов недвижимости.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества при заключении договора или передаче имущества в аренду.

4.4. Арендодатель обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи (Приложение №2)

4.4.3. Письменно в разумный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.4.4. Производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора путем направления (вручения) уведомления об изменении арендной платы приложением расчета.

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

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

5.1.3. С письменного согласия Арендодателя передавать свои права обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего Договора. В указанных случаях ответственным по настоящему Договору перед Арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

5.1.4. По истечении срока действия настоящего Договора, за исключением случаев, определенных действующим законодательством, в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонах условиях по письменному заявлению, направленному Арендатором Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора требования действующего законодательства, предъявляемые к хозяйственному использованию Участка.

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

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

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

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

5.2.6. В случае отчуждения всех или части принадлежащих Арендатору зданий иных сооружений, расположенных на земельном участке, или долей в праве собственности на эти объекты, Арендатор в течение десяти дней с момента государственной регистрации сделки или передачи прав обязан письменно уведомить Арендодателя предстоящих изменениях либо прекращении ранее существующего права на Участок (и/или его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу. При наличии у продавца объектов недвижимости задолженности по арендной плате за землю условия договора и отчуждении недвижимости или сделки по уступке (переходу) прав на Участок должны содержать соглашение о том, кто из сторон и в какие сроки погашает указанную задолженность. В случае, если Арендатор и новый собственник объектов недвижимости заключат вышеуказанное соглашение о порядке погашения возникшей задолженности стороны настоящего договора пришли к согласию о том, что Арендатор обязуется исполнять обязанности по арендной плате, а также по погашению ранее возникшей задолженностью с момента государственной регистрации перехода прав на Участок к другому лицу (новому собственнику).

5.2.7. В течение 7 (семи) дней с момента подписания арендодателем настоящего Договора принять в аренду Участок по акту приема-передачи.

5.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора. При этом, само по себе досрочное освобождение Арендатором Участка с момента прекращения действия Договора в установленном порядке не является основанием для прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

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

5.2.10. Не осуществлять без соответствующей разрешительной документации и Участке работы, для проведения которых требуется решение (разрешение) соответствующих компетентных органов.

5.2.11. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

5.2.12. Письменно в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса изменений в наименовании.

5.2.13. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

5.2.14. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных иных правил, нормативов.

5.3. Стороны условились, что Арендатор безусловно соглашается на возможные вступление в настоящий договор иных владельцев объектов недвижимости, расположенных на сдаваемом по настоящему договору Участке, что оформляется в виде дополнительно соглашения к настоящему договору и подписывается Арендодателем и иными владельцами объектов недвижимости.

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут имущественную ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от размера задолженности до полного погашения возникшей задолженности.

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

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

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

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

7.1. Государственная регистрация настоящего Договора в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области и его филиала производится по инициативе сторон настоящего Договора за счет Арендатора.

7.2. В течение 15 дней с момента подписания сторонами настоящего Договора Арендодатель (его полномочный представитель) принимает на себя обязанность передать Арендатору в месте нахождения Арендодателя (его законного представителя) документы необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

7.3. Арендатор в течение 15 дней с даты получения от Арендодателя необходимых для государственной регистрации права документов обязан направить в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Свердловской области Договор в количестве, соответствующем числу сторон договора, а также дополнительно договор регистрационной службы), а также полный пакет документов, необходимых государственной регистрации настоящего Договора.

За неисполнение или несвоевременное исполнение обязанности по подготовке необходимых документов, а также государственной регистрации настоящего Договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1 % от размера годовой арендной платы.

7.4. Арендатор обязан в течение 7 дней с момента государственной регистрации настоящего Договора доставить в место нахождения Арендодателя (его полномочный представитель) подлинник настоящего Договора аренды Участка с отметкой произведенной Федеральной регистрационной службой по Свердловской области государственной регистрации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ АРЕНДОДАТЕЛЯ И РАСТОРЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

8.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляют Сторонами в письменной форме.

8.2. Арендодатель имеет безусловное право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и его расторжение во внесудебном порядке на основании п. 3 с 450 ГК РФ в следующих случаях:

8.2.1. Неуплаты арендной платы, уплаты арендной платы не в полном объеме (менее 80 % от суммы ежемесячного платежа) по настоящему Договору в течение двенадцати месяцев подряд.

8.2.2. При использовании Арендатором (Субарендатором) Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

8.2.3. При использовании Арендатором (Субарендатором) Участка способами приводящими к ухудшению качественной характеристики земель и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

8.2.4. Совершения Арендатором (Субарендатором) умышленного земельного правонарушения, выразившегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими и биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

8.2.5. Не использование Арендатором (Субарендатором) Участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет.

8.2.6. Принятия компетентным органом власти решения об изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд.

8.2.7. Достижения Сторонами настоящего Договора письменного соглашения с отказом от исполнения настоящего Договора и его расторжения.

8.2.8. По истечении срока действия настоящего Договора и при наличии письменных возражений любой из Сторон настоящего Договора о намерении продления срока действия настоящего Договора.

8.2.9. Изменение в установленном порядке целевого назначения и разрешенного использования Участка.

8.3. Арендодатель, желающий досрочно отказаться в одностороннем порядке с исполнения настоящего Договора и его расторжения во внесудебном порядке соответствии с п. 8.2. настоящего Договора, в письменной форме уведомляет об этом Арендатора. Договор считается расторгнутым (прекратившим свое действие) по истечении 30 дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

8.4. В иных, не указанных в п. 8.2 настоящего Договора случаях, договор может быть расторгнут по согласию сторон либо, при наличии соответствующих оснований, в судебном порядке.

8.5. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в десятидневный срок с момента получения Арендатором уведомления о прекращении (расторжении) настоящего Договора.

8.6. При переходе права собственности на объекты недвижимого имущества расположенные на Участке, права и обязанности по настоящему Договору переходят от Арендатора к новым собственникам объектов недвижимого имущества на основании п. 2 ст. 271 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации и оформляются дополнительным соглашением, заключаемым между Арендодателем и новым собственником объекта недвижимого имущества.

9. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

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

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

10.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

10.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Первый экземпляр находится у Арендодателя. Второй экземпляр находится у Арендатора. Третий экземпляр направляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области.

Приложения:

1. Расчет арендной платы (Приложение № 1)
2. Акт приема-передачи (Приложение № 2)
3. Кадастровый план земельного участка (Приложение № 3)

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом Березовского городского округа
Адрес: 623701, Свердловская область, г. Березовский, ул. Театральная, д. 9
ИНН/КПП 6604003132/660401001, Л/счет 03010010260 в УФК по Свердловской области (ФУ
МО «г. Березовский», КУИ ВГО), Р/счет 40204810000000126204,
ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области, ВИК 046577001

Карлов Игорь Владимирович



Арендатор: закрытое акционерное общество Производственная фирма "КТН-Урал"
Почтовый адрес: Свердловская область, г. Березовский, ул. Красный Героев 9 а/я 78
Фактический адрес: Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, 30
Юридический адрес: 620085, г. Екатеринбург, ул. 8 марта, 197
ИНН 6674118666 КПП 667401001 к/с 30101810100000000854 р/с 40702810417010245977
ВИК 046551854 Банк ОАО «Северная Казна»

Торопов Евгений Артурович



Арендатор: закрытое акционерное общество Производственная фирма "КТП-Урал"
Адрес арендатора: Екатеринбург, ул. 8 марта, 197
Адрес земельного участка: Березовский, п. Ленинский, д. 30.

1. Расчет выполнен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
2. Период оплаты: Ежемесячно (авансовый)
3. Долг за предыдущий период: **нет рублей.**
4. Определяющая формула расчета: (период расчета: с 31.08.2006 по 31.12.2006)
Арендная плата = Арендуемая площадь * Ставка земельного налога * Коэффициент БРАП * Годовой коэффициент * [Коэффициент особых условий] * [Коэффициент увеличения-уменьшения] * [Коэффициент "Статус города"] * Период расчета/[Кол-во дней в году]
Расчет произведен: $(15017 * 3.763 * 1 * 1.09 * 1 * 1 * 1 * 123 / 365)$
5. Результаты расчета:
Арендная плата (руб.) 2006г.: **20 756.59 рублей.**

Месяц	Основной платеж	в том числе:					
		Федер. бюджет		Областной бюджет		Местный бюджет	
	2006	2006	0%	2006	0%	2006	0%
Сентябрь	5231.35	0		0		0	
Октябрь	5231.33	0		0		0	
Ноябрь	5062.58	0		0		0	
Декабрь	5231.33	0		0		0	
Итого	20756.59	0		0		0	

Расчет является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Примечания:

1. При перечислении арендной платы ссылка на № договора обязательна.
2. Оплата по договору производится авансом до 10 числа текущего месяца, в противном случае начисляются пени. Срок первого платежа в течение 15 дней с момента получения настоящего расчета. При этом вносится вся сумма, начисленная к этому сроку.
3. Распределение арендной платы между уровнями бюджетной системы РФ устанавливается Законом РФ о принятии бюджета на текущий год.
4. Перечисление средств в полном объеме осуществляется по следующим реквизитам:
Наименование получателя платежа: УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области)
ИНН/КПП: 6658091960/665801001
Номер счета получателя: 40101810500000010010
Наименование банка получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области
БИК: 046577001
Код: 010 | 11 05011 01 0000 120
ОКАТО: 65412000000
Наименование платежа: Платеж за аренду земельного участка по договору № _____ от _____ года.

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом Березовского городского округа

Председатель комитета по управлению имуществом
Березовского городского округа

Арендатор: _____

Расчет произвел: Старикова Н.А.
4-31-62



И.В.Карпов

АКТ
приема-передачи в аренду земельного участка

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составили настоящий акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок общей площадью 15017 (пятнадцать тысяч семьсот семнадцать) кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Березовский, п. Ленинский, 30.

Земельный участок согласно кадастровому плану (Приложение № 3).

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом Березовского городского округа

Председатель Комитета по управлению
имуществом Березовского городского округа
Карпов И.В.

Арендатор: закрытое акционерное общество Производственная фирма "КТП-Урал"

Торопов Е.А.

Управление Роснедвижимости по Свердловской области территориальный отдел № 11
 Наименование органа (бюджетной, государственной или муниципальной) власти, осуществляющей государственную регистрацию недвижимости
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
 5 сентября 2006 г. № 35-2/06-2125

1	Кадастровый номер	66:35:01 04 003:0004	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предыдущие номера							
5	Наименование участка	Землепользование						
7	Местоположение	установлено относительно ориентира здание, расположенного в границах участка, адрес ориентира: обл. Свердловская, г. Березовский, п. Дешинский, 30						
8	Категория земель:	6 -						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Земли населенных пунктов	Категория не установлена
9	Разрешенное использование	под объект промышленности - производственную базу						
10	Фактическое использование	характер деятельности: -						
11	Площадь:	15017 кв.м.	12	Нормативная цена:				
15	Сведения о правах:	13		Ставка земельного налога:	-			
				Кадастровая стоимость:	20487693,1 руб			
14	Базовая ставка арендной платы:							
16	Особые отметки:	План изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. УПКСЗ 1364,3 руб/кв.м.						
17	Цель предоставления выписки:	В соответствии с заявлением						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ					
		18.2	Номера образованных участков:					
		18.3	Номера ликвидироваемых участков:					
Зам. начальника								
Должность								
М.П.								
/Зуб Р С /								

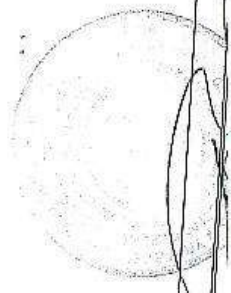
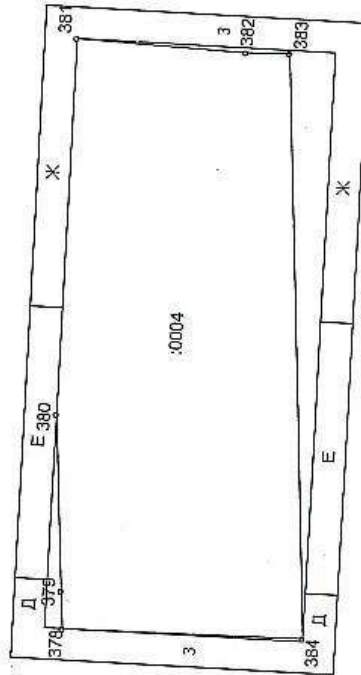
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 66:35:01 04 003:0004

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка

В.2

2 Лист № 2



4 Масштаб 1:2000

Зам. начальника

Подпись

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
 Кадастровый номер **66:35:01 04 003-0004**

В.3

2 Лист 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	
1	001	-	Аренда земли в пользу: ЗАО Производственная фирма "КСП-Урал"

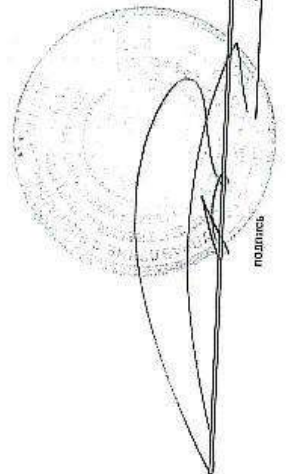
Зам. начальника

Должность

М.П.

подпись

Зуб В.С./
 Фамилия И.О.



Главное управление
Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области
Номер регистрационного округа 66
Произведена государственная регистрация



Ирина Владимировна
04.10.2006
66-66-581084/2006-141
С.А. Кошкин *Г.А.*
[Signature]



Арендатор: закрытое акционерное общество Производственная фирма "КТП-Урал"
Адрес арендатора: Березовский, пос. Ленинский, д. 30/, кв.
Адрес земельного участка: Березовский, п. Ленинский, д. 30, к.

1. Расчет выполнен в соответствии с постановлением Правительства Свердловской области от 07.11.2007 № 1077-ПП.

2. Период оплаты: Ежемесячно (авансовый)

3. Долг за предыдущий период: 347,45 рублей.

4. Определяющая формула расчета: (период расчета: с 01.01.2008 по 31.12.2008)

Арендная плата = Арендуемая площадь * Ставка земельного налога * Коэффициент БРАП * Годовой коэффициент * Квартальный коэффициент * [Коэффициент особых условий] * [Коэффициент увеличения]

Расчет произведен: $(15017 * 3.763 * 1 * 1.27 * 1 * 1 * 1 * 366 / 366)$

5. Результаты расчета:

Арендная плата (руб.) 2008г.: 71 766.39 рублей

Месяц	Основной платеж	в том числе:					
		Федер. бюджет		Областной бюджет		Местный бюджет	
	2008	2008	0%	2008	0%	2008	0%
Январь	6078.61	0		0		0	
Февраль	5686.4	0		0		0	
Март	6078.57	0		0		0	
Апрель	5882.49	0		0		0	
Май	6078.57	0		0		0	
Июнь	5882.49	0		0		0	
Июль	6078.57	0		0		0	
Август	6078.57	0		0		0	
Сентябрь	5882.49	0		0		0	
Октябрь	6078.57	0		0		0	
Ноябрь	5882.49	0		0		0	
Декабрь	6078.57	0		0		0	
Итого	71766.39	0		0		0	

Расчет является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Примечания:

- При перечислении арендной платы ссылка на № договора обязательна.
- Оплата по договору производится авансом до 10 числа текущего месяца, в противном случае начисляются пени. Срок первого платежа в течение 15 дней с момента получения настоящего расчета. При этом вносится вся сумма, начисленная к этому сроку.
- Распределение арендной платы между уровнями бюджетной системы РФ устанавливается Законом РФ о принятии бюджета на текущий год.
- Перечисление средств в полном объеме осуществляется по следующим реквизитам:
Наименование получателя платежа: УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области)
ИНН/КПП: 6658091960/665801001
Номер счета получателя: 40101810500000010010
Наименование банка получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области
БИК: 046577001
Код: 010 1 11 05010 04 0000 120
ОКАТО: 65412000000
Наименование платежа: Платеж за аренду земельного участка по договору № _____ от _____ года.

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом Березовского городского округа

Председатель комитета по управлению имуществом
Березовского городского округа

Д.В.Смышляев

Арендатор: _____

Расчет произвел: Старикова Н.А.

4-31-62

Наст. Актов

Приложение №1
к договору аренды земельного участка
№ 210/1 от 08.09.2006

Арендатор: закрытое акционерное общество Производственная фирма "КТП-Урал"
Адрес арендатора: г. Екатеринбург, 8 марта, 197
Адрес земельного участка: Березовский, п. Ленинский, д. 30, к.

1. Расчет выполнен в соответствии с постановлением Правительства Свердловской области от 30.03.2009 № 332-ПП.

2. Период оплаты: Ежемесячно (авансовый)

3. Долг за предыдущий период: 11,76 рублей.

4. Определяющая формула расчета: (период расчета: с 01.01.2009 по 31.12.2009)

Арендная плата = Арендная площадь * Ставка земельного налога * Коэффициент БРАП * Годовой коэффициент * Квартальный коэффициент * [Коэффициент особых условий] * [Коэффициент увеличения-уменьшения] * Период расчета/[Кол-во дней в году]

Расчет произведен: $(15017 * 3.763 * 1 * 1.115 * 1.27 * 1 * 1 * 365 / 365)$

5. Результаты расчета:

Арендная плата (руб.) 2009г.: 80 019.52 рублей

Месяц	Основной платеж	в том числе:		
		Федер. бюджет	Областной бюджет	Местный бюджет
	2009	2009 0%	2009 20%	2009 80%
Январь	6796.26 ✓	0	1359.25	5437.01
Февраль	6138.48 ✓	0	1227.69	4910.78
Март	6796.17 ✓	0	1359.23	5436.94
Апрель	6576.94 ✓	0	1315.38	5261.55
Май	6796.17 ✓	0	1359.23	5436.94
Июнь	6576.94	0	1315.38	5261.55
Июль	6796.17	0	1359.23	5436.94
Август	6576.94	0	1359.23	5436.94
Сентябрь	6796.17	0	1315.38	5261.55
Октябрь	6576.94	0	1359.23	5436.94
Ноябрь	6796.17	0	1315.38	5261.55
Декабрь	6576.94	0	1359.23	5436.94
Итого	80019.52	0	16003.9	64015.62

Расчет является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Примечания:

1. При перечислении арендной платы ссылка на № договора обязательна.

2. Оплата по договору производится авансом до 10 числа текущего месяца, в противном случае начисляются пени. Срок первого платежа в течение 15 дней с момента получения настоящего расчета. При этом вносится вся сумма, начисленная к этому сроку.

3. Распределение арендной платы между уровнями бюджетной системы РФ устанавливается Законом РФ о принятии бюджета на текущий год.

4. Перечисление средств в полном объеме осуществляется по следующим реквизитам:

Наименование получателя платежа: УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области)

ИНН/КПП: 6658091960/665801001

Номер счета получателя: 40101810500000010010

Наименование банка получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области

БИК: 046577001

Код: 010 1 11 05010 04 0000 120

ОКАТО: 65412000000

Наименование платежа: Платеж за аренду земельного участка по договору № _____ от _____ года.

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом Березовского городского округа

Председатель комитета по управлению имуществом
Березовского городского округа



Д.В.Смышляев

Арендатор: _____
Расчет произвел: Старикова Н.А.
4-31-62

для свердловской области
в комитет по управлению имуществом

Приложение №1
к договору аренды земельного участка
№ 210/1 от 08.09.2006

Арендатор: закрытое акционерное общество Производственная фирма "КТП-Урал"
Адрес арендатора: г. Екатеринбург, ул. 8 марта, 197
Адрес земельного участка: г. Березовский, п. Ленинский, 30
Кадастровый номер земельного участка: 66:35:0104003:0004

1. Расчет выполнен в соответствии с постановлением Правительства Свердловской области от 12.11.2008 № 1191-ПП.
2. Доля за предыдущий период: **11,76 рублей.**
3. Определяющая формула для расчета: (период расчета: 01.01.2009 - 31.12.2009.)
формула: $Ап=Кст*Стан*Ку*Пк/100$

Исходные данные для расчета:
Кадастровая стоимость земельного участка (Кст) (19.12.2008 г. №1347-ПП): 40708233.77 (руб.)
Ставка арендной платы (Стан) (19.12.2008 г. №1342-ПП): 1.5 (%)
Земельные участки под организациями обрабатывающего производства.
Коэффициент увеличения (Ку) (23.12.2008 г. №1365-ПП): 1,115
Повышающий коэффициент (Пк) (19.12.2008 г. №1342-ПП): 1040

01.01.2009-31.12.2009 : $40708233.77*1.5*1.115*1/100 = 680845.20$
Арендная плата 2009 год: **680845.20 рублей**

Месяц	Платёж
Январь	57984.1
Февраль	52372.7
Март	57984.07
Апрель	56113.61
Май	57984.07
Июнь	56113.61
Июль	57984.07
Август	57984.07
Сентябрь	56113.61
Октябрь	57984.07
Ноябрь	56113.61
Декабрь	56113.61
Итого	680845.2

Расчет является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Примечания:

1. При перечислении арендной платы ссылка на № договора обязательна.
2. Оплата по договору производится авансом до 10 числа текущего месяца, в противном случае начисляются пени. Срок первого платежа в течение 15 дней с момента получения настоящего расчета. При этом вносится вся сумма, начисленная к этому сроку.
3. Перечисление средств в полном объеме осуществляется по следующим реквизитам:

Наименование получателя платежа: УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области)

ИНН/КПП: 6658091960/665801001, БИК: 046577001

Номер счета получателя: 40101810500000010010

Наименование банка получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области

Код: 010 1 11 05010 04 0000 120, ОКАТО: 65412000000

Наименование платежа: Платеж за аренду зем. участка по договору № _____ от _____ года.

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом Березовского городского округа

Председатель комитета

Д.В.Смьинцев

Арендатор: _____

Расчет произвел: Старикова Н.А.

4-31-62



Handwritten signature: И.Ф. Зайченко

Выполнение по договору № 210/1 от 08.09.2006г. ГАРАНТИРУЕМ*.

№п/п	должность	ФИО	подпись	Дата
1.	Сотрудник, ответственный за сделку	Казакова А.М.	<i>А.М. Казакова</i>	16.02.09г.
2.	Исполнительный директор	Завенкин И.Ф.	<i>И.Ф. Завенкин</i>	16.02.09г.
3.	Юрист	Михарина	<i>Михарина</i>	13.02.09
4.	сметный отдел			
5.	Главный бухгалтер	Казакова А.М.	<i>А.М. Казакова</i>	
6.	Финансовый директор			
7.	...			
8.				
9.				
10.				

Прошу
дату пер.
закл. 02.
Дати 20.02.

*не подписывать в случае наличия замечаний к договору, замечания фиксируются на обратной стороне листа. Подпись ставится только после устранения всех замечаний.

Распределение ответственности при согласовании и утверждении Договора с Поставщиками.

№п/п	должность	Ответственность при согласовании за :
1.	Сотрудник , ответственный за сделку	Выполнение всех условий договора согласно Приложения №1 Инструкции- 4БС, срок поступления материалов, работ, услуг, своевременное предоставление документов
2.	Исполнительный директор	Необходимость приобретения материалов, услуг, работ
3.	Юрист	Юридическую чистоту и соответствие договора законодательству, обеспечение предприятия юридической защиты
4.	сметный отдел	Оформление внешнего вида сметы(подпись, должность, расцифровка подписи, согласование, соответствие расчетов и рыночной стоимости)
5.	Главный бухгалтер	Правильность заполнения наименования и реквизитов предприятия, соответствие условий договора законодательным актам
6.	Финансовый директор	Срок оплаты

Оборотная сторона

Замечания к договору:

№п/п	Текст замечания	Автор замечания (ФИО, подпись дата)	Замечания устранено (ФИО, подпись дата):
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

Приложение №1
к договору аренды земельного участка
№ 210/1 от 08.09.2006

Арендатор: закрытое акционерное общество Производственная фирма "КТП-Урал"
Адрес арендатора: Березовский, пос. Ленинский, 30.
Адрес земельного участка: Березовский, п. Ленинский, д. 30, к.

1. Расчет выполнен в соответствии с Постановлением Правительства Свердловской области от 20.03.2007 № 203-ПП.

2. Период оплаты: Ежемесячно (авансовый)

3. Долг за предыдущий период: **переплата 168.77 рублей.**

4. Определяющая формула расчета: (период расчета: с 01.01.2007 по 31.12.2007)

Арендная плата = Арендуемая площадь * Ставка земельного налога * Коэффициент БРАП * Годовой коэффициент * Квартальный коэффициент * [Коэффициент особых условий] * [Коэффициент увеличения/уменьшения] * [Коэффициент "Статус города"] * Период расчета/[Кол-во дней в году]

Расчет произведен: $(15017 * 3.763 * 1 * 1 * 1.09 * 1 * 1 * 1 * 90 / 365 + 15017 * 3.763 * 1 * 1 * 1.18 * 1 * 1 * 1 * 275 / 365)$

5. Результаты расчета:

Арендная плата (руб.) 2007г.: 65 426.55 рублей

Месяц	Основной платеж	в том числе:					
		Федер. бюджет		Областной бюджет		Местный бюджет	
	2007	2007	0%	2007	0%	2007	0%
Январь	5231.39	0		0		0	
Февраль	4725.07	0		0		0	
Март	5231.33	0		0		0	
Апрель	5480.59	0		0		0	
Май	5663.28	0		0		0	
Июнь	5480.59	0		0		0	
Июль	5663.28	0		0		0	
Август	5663.28	0		0		0	
Сентябрь	5480.59	0		0		0	
Октябрь	5663.28	0		0		0	
Ноябрь	5480.59	0		0		0	
Декабрь	5663.28	0		0		0	
Итого	65426.55	0		0		0	

Расчет является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Примечания:

1. При перечислении арендной платы ссылка на № договора обязательна.

2. Оплата по договору производится авансом до 10 числа текущего месяца, в противном случае начисляются пени. Срок первого платежа в течение 15 дней с момента получения настоящего расчета. При этом вносится вся сумма, начисленная к этому сроку.

3. Распределение арендной платы между уровнями бюджетной системы РФ устанавливается Законом РФ о принятии бюджета на текущий год.

4. Перечисление средств в полном объеме осуществляется по следующим реквизитам:

Наименование получателя платежа: УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области)

ИНН/КПП: 6658091960/665801001

Номер счета получателя: 40101810500000010010

Наименование банка получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области

БИК: 046577001

Код: 010 1 11 05011 04 0000 120

ОКАТО: 65412000000

Наименование платежа: Платеж за аренду земельного участка по договору № _____ от _____ года.

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом Березовского городского округа

Председатель комитета по управлению имуществом
Березовского городского округа

Д.В.Смишляев

Арендатор: _____

Расчет произвел: Старикова Н.А.

4-31-62



РОССИЙСКАЯ

ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 501409

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Повторное, взамен свидетельства №480069 серия 66 АЕ от 24.07.2012 г.

Дата выдачи: 16.06.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка №7-4970 от 19.01.2012 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество Производственная фирма "КТП-Урал". ИНН 6674118666. ОГРН 1036605211730. КПП 667401001. Дата регистрации: 16.06.2003 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы России по Чкаловскому району г.Екатеринбурга. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 1, литер К, оф. 15.

Вид права: общая долевая собственность: 5/100

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здание производственного назначения (литера К). Площадь: 46833 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1

Кадастровый (или условный) номер:

66:41:0703007.44

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека

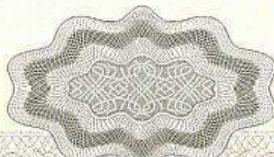
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.04.2012 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/165/2012-194

Государственный регистратор:

/ Костарев Е. В. /



66 АЖ 501409





СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 501414

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Повторное, взамен свидетельства №182496 серия 66 АГ от 06.03.2008 г.

Дата выдачи: 16.06.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2006 г.

Дополнительное соглашение от 22.01.2007г. к договору купли-продажи недвижимости от 01.11.2006 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество Производственная фирма "КТП-Урал". ИНН 6674118666. ОГРН 1036605211730. КПП 667401001. Дата регистрации: 16.06.2003 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы России по Чкаловскому району г.Екатеринбурга. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 1, литер К, оф. 15.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилые помещения (литер К), площадь: общая - 1609,30 кв.м. Номер на плане: 1 этаж - помещения №№ 1-6, 700-704; 2 этаж - помещения №№ 1-11, 14; 3 этаж - помещения №№ 1-16. Назначение: производственное.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 1.

Кадастровый (или условный) номер:

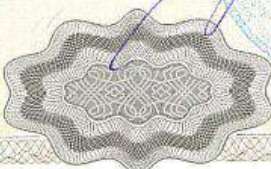
66:41:0703007:1263

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека, Частный сервитут

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.02.2007 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/006/2007-025

Государственный регистратор:

/ Костарев Е. В. /



66 АЖ 501414

**Объект поставлен на технический учет в филиал СОГУП «Областной центр
технической инвентаризации и регистрации недвижимости»
«Березовское БТИ и РН»**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

**на здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК
(литера ВВ1)**

составлен по состоянию на 26.11.2010 г.

1. **Свердловская область**
МО Березовский Городской округ
2. **г. Березовский**
3. **пос. Ленинский, строение 30**

Инвентарный № 9923/01/13-00

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа

	Литера	В	Год постройки	2010				
	Группа капитальности	I						
	Вид внутренней отделки	простая	Число этажей	I				
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельн. вес конструктивных элементов	Полный коэффициент	Удельн. вес с прим. щетк. коэф.	Процент износа	Дополнительный удельн. вес конструктивных элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Монолитные столбчатые						
2	а) Стены и их наружная отделка	Металлические панели типа «сэндвич» по металлическому каркасу						
	б) Перегородки							
3	Перекрытия	Чердачные						
		Междуэтажное						
		Подвальные						
4	Крыша	Металлические панели типа «сэндвич» по металлическому каркасу						
5	Полы	Бетонные						
6	Проемы	Оконные	Металлические стеклопакеты					
		Дверные	Двуствольные металлические					
7	Отделка	Внутренняя						
8	Санитарно и электротехнические работы	Отопление	От инфракрасных излучателей					
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение	Освещение					
		Радио						
		Телефон						
Вентиляция								
9	Прочие работы							
			ИТОГО:					

Процент износа, приведенный к 100 по формуле (гр. 9 x100)/гр. 7=0 %

По состоянию на 26.11.2010 г

VII. Описание конструктивных элементов и определение износа

Литера		VI	Год постройки						
Группа капитальности		I							
Вид внутренней отделки		простая	Число этажей		2				
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес конструктивных элементов	Целевой коэффициент	Удельный вес при повреждении	Процент износа	Приведенный удельный вес конструктивных элементов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент	<i>Монолитные столбчатые</i>							
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>Кирпичные с утеплителем, снаружи штукатурка, покраска t=52 см; 42см</i>							
	б) Перегородки	<i>Кирпичные 0,5 к; из гипсокартона по каркасу.</i>							
3	Перекрытия	<i>Железобетонные плиты</i>							
	Чердачные	<i>Железобетонные плиты</i>							
	Междуэтажное	<i>Железобетонные плиты</i>							
	Подвальные								
4	Крыша	<i>Мягкая кровля</i>							
5	Полы	<i>Бетонные, линолеум, керамическая плитка</i>							
6	Просты	<i>Пластиковые стеклопакеты</i>							
	Оконные	<i>Фибричатые</i>							
	Дверные	<i>Металлические</i>							
7	Отделка	<i>Штукатурка, покраски; керамическая плитка, подвесные потолки</i>							
8	Санитарно и электротехнические работы	<i>От собственной котельной</i>							
	Отопление	<i>Центральный</i>							
	Водопровод	<i>Центральная</i>							
	Канализация								
	Горячее водоснабжение								
	Ванны								
	Электроосвещение	<i>Освещение</i>							
	Радио								
	Телефон								
	Вентиляция								
9	Прочие работы	<i>Лестница металлическая</i>							
			ИТОГО:						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле (гр. 9 x 100)/гр. 7=0 %

По состоянию на 26.11.2010 г.

Х. Описание конструктивных элементов и определение износа

Литера		Год постройки						
Группа капитальности				Число этажей				
Вид внутренней отделки								
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес конструктивных элементов	Целостный коэффициент	Удельный вес при повреждении	Процент износа	Приведенный удельный вес конструктивных элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент							
2	а) Стены и их наружная отделка							
	б) Перегородки							
3	Перекрытия	Чердачные						
		Междуэтажное						
		Подвальные						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Отделка	Внутренняя						
8	Санитарно и электротехнические работы	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
Вентиляция								
9	Прочие работы							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле (гр. 9 x 100)/гр. 7

IXI. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	_____		Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой
				_____	_____			
Фундамент					_____			
Стены и перегородки					_____			
Перекрытие					_____			
Крыша					_____			
Полы					_____			
Проемы дверные					_____			
Отделочные работы					_____			
Электроосвещение					_____			
Прочие работы					_____			
Итого:					_____			

Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	_____		Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой
				_____	_____			
Фундамент					_____			
Стены и перегородки					_____			
Перекрытие					_____			
Крыша					_____			
Полы					_____			
Проемы дверные					_____			
Отделочные работы					_____			
Электроосвещение					_____			
Прочие работы					_____			
Итого:					_____			

XII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по	Поправки к стоимости, коэффициенты на				Стоимость измер. с поправками	Количество, шт, объем, куб.м, площадь, кв.м	Восстановител. стоимость в рублях	% износа	Действительная
						Уд. вес	Климат, район	На перевод в сметные цены	Общий поправ.					

XIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	_____		Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с
				литера _____				
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы дверные								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:								
Формулы для подсчета площади и объема								

Наименование конструктивных элементов	_____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	_____		Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с
					литера _____				
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы дверные									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого									
Формулы для подсчета площадей и объема									

XIV. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости, коэффициенты на				Стоимость измер. с поправками	Количество, шт, объем, куб.м, площадь, кв.м	Восстановител. стоимость в рублях	% износа	Действительная
						уд. вес								

XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждения и сооружения	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м.	№ сборника.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Восстанов. стоимость в рублях	Процент износа	Действит. стоимость в рублях
			Длина, м.	Ширина, высота, м.								

XIV. Общая стоимость строений и сооружений на участке, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановит.	Действительн.	Восстановит.	Действительн.	Восстановит.	Действительн.	Восстановит.	Действительн.

26.11.2010 г.

исполнил: техник Березовского БТИ и РН
Сухарева И.В. (*Сухарева*)

30.11.2010.

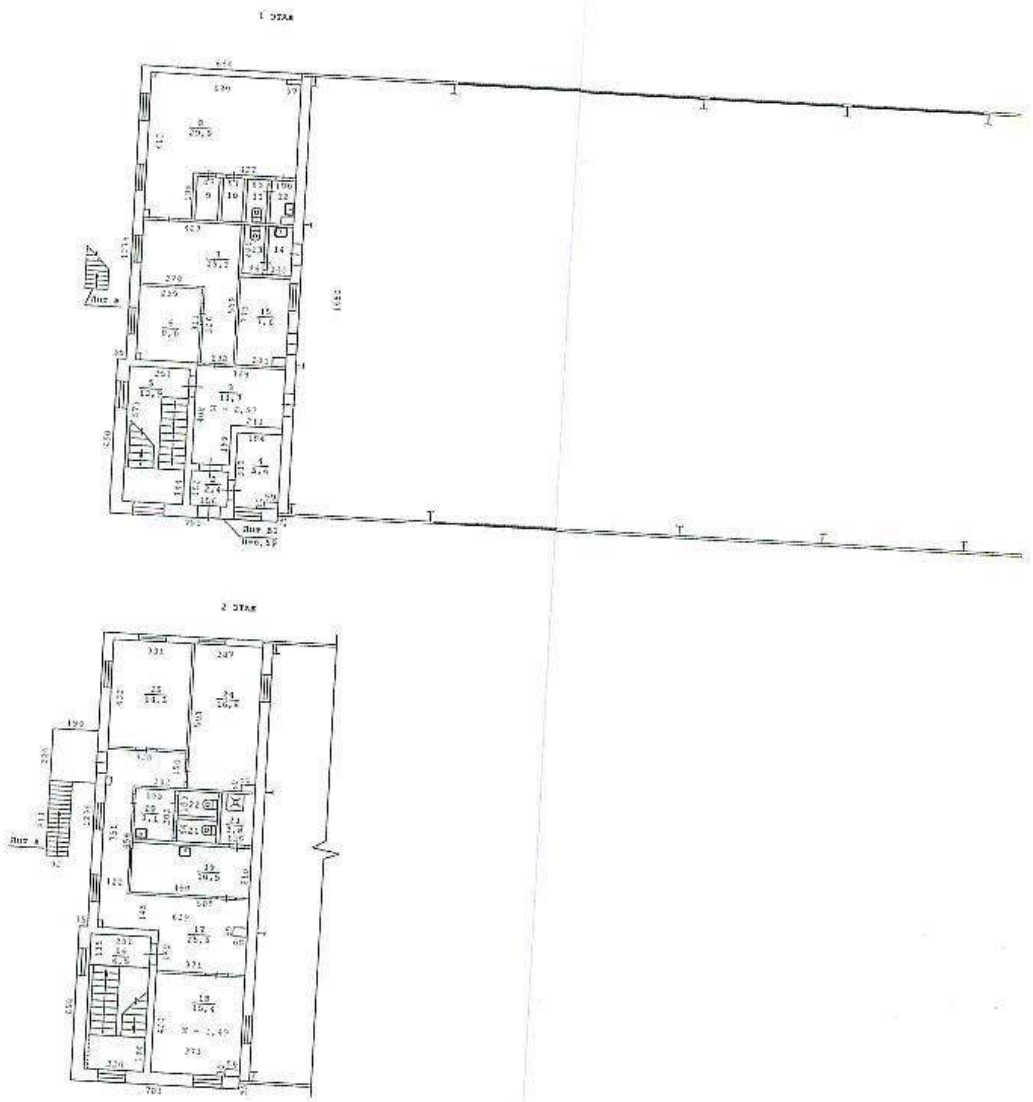
проверил: руководитель производственной группы
Колоскова Ю. С. (*Колоскова*)

30.11.2010.

Начальник БТИ и РН
Сосновских Е. Г. (*Сосновских*)

Отметка о следующих обследованиях

Дата обследования	"__" ____ 200__ г.	"__" ____ 200__ г.	"__" ____ 200__ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник			



ОООП "Областной Центр недвижимости"		Лист №	3997/04/1
Лист №	Поставщик услуг жилищно-коммунального хозяйства по адресу: г. Березовский пос. Зиняковский, строения 30		М 1:25
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
26.11.2010	техник	Сухарева И. В.	<i>[Signature]</i>
30.11.10	руководителю	Колоскова Ю. С.	<i>[Signature]</i>

Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), литера "ВВ1"
расположенного г. Березовский, пос Ленинский, строение 30

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м				14		
							8	в том числе:				12	
								производственное		административно-бытовое			
								9	10				11
1	2	3	4	5	6	7	Общая площадь	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Высота помещений по внутреннему обмеру	
26.11.2010	В	1		1	цех комплектации и упаковки готовой продукции		1499,1	1499,1					12,29
	В1			2	тамбур		2,4				2,4		2,52
				3	вестибюль		11,7				11,7		
				4	котельная		5,6				5,6		
				5	лестничная клетка		13,9				13,9		
				6	кабинет		8,0			8,0			
				7	комната раскомандировки		15,2				15,2		
				8	гардеробная		29,9			29,9			
				9	душевая		1,5				1,5		
				10	душевая		1,5				1,5		
				11	туалет		1,5				1,5		
				12	умывальная		1,6				1,6		
				13	туалет		1,7				1,7		
				14	умывальная		2,0				2,0		
				15	помещение кладовщиков		7,6			7,6			
						Итого по 1 этажу:	1603,2	1499,1		45,5	58,6		
	В1	2		16	лестничная клетка		6,5				6,5		2,49
				17	коридор		25,5				25,5		
				18	кабинет		15,4			15,4			
				19	гардеробная		10,5			10,5			
				20	умывальная		3,1				3,1		
				21	туалет		1,4				1,4		
				22	туалет		1,7				1,7		
				23	душевая		2,8				2,8		
				24	кабинет		16,8			16,8			
				25	комната отдыха		14,3			14,3			
						Итого по 2 этажу:	98,0			57,0	41,0		
						Всего по зданию:	1701,2	1499,1		102,5	99,6		
					в том числе:	Основное строение Лит В:	1499,1	1499,1					
						Теплый пристрой Лит В1:	202,1			102,5	99,6		



Прошу
срочно
на все
листах.

СКОМ

[Handwritten signature]

1999

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания

Лист № 1, всего листов 2

Дата 07.02.2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 9923/01/0001/13-00

1. Описание объекта недвижимого имущества

- 1.1. **Наименование** *здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК*
 1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<i>Свердловская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<i>городской округ</i>
	наименование	<i>Березовский</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Березовский</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>поселок</i>
	наименование	<i>Ленинский</i>
Номер дома	<i>30</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>В, В1, в</i>	
Иное описание местоположения		

- 1.3. **Основная характеристика:** *общая площадь 1701,2 кв. м*
- 1.4. **Назначение:** *нежилое здание*
- 1.5. **Этажность:** *1-2*
 количество этажей: 1-2 количество подземных этажей: нет
- 1.6. **Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):** 2011
- 1.7. **Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:** 66:35:01 04 003:0004
- 1.8. **Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества**
- 1.9. **Примечание:**
техническая характеристика объекта указана по данным обследования на 26.11.2010 г и предоставленного Заказчиком Разрешения на ввод в эксплуатацию №060- 10 от 04 февраля 2011 г.
- 1.10. **СОГУП «Областной центр недвижимости» Филиал "Березовское БТИ и РН".**
 Свидетельство об аккредитации от 30.12.2005 г. № 162.

Начальник филиала



Е.Г. Сосновских

АГ № 722448

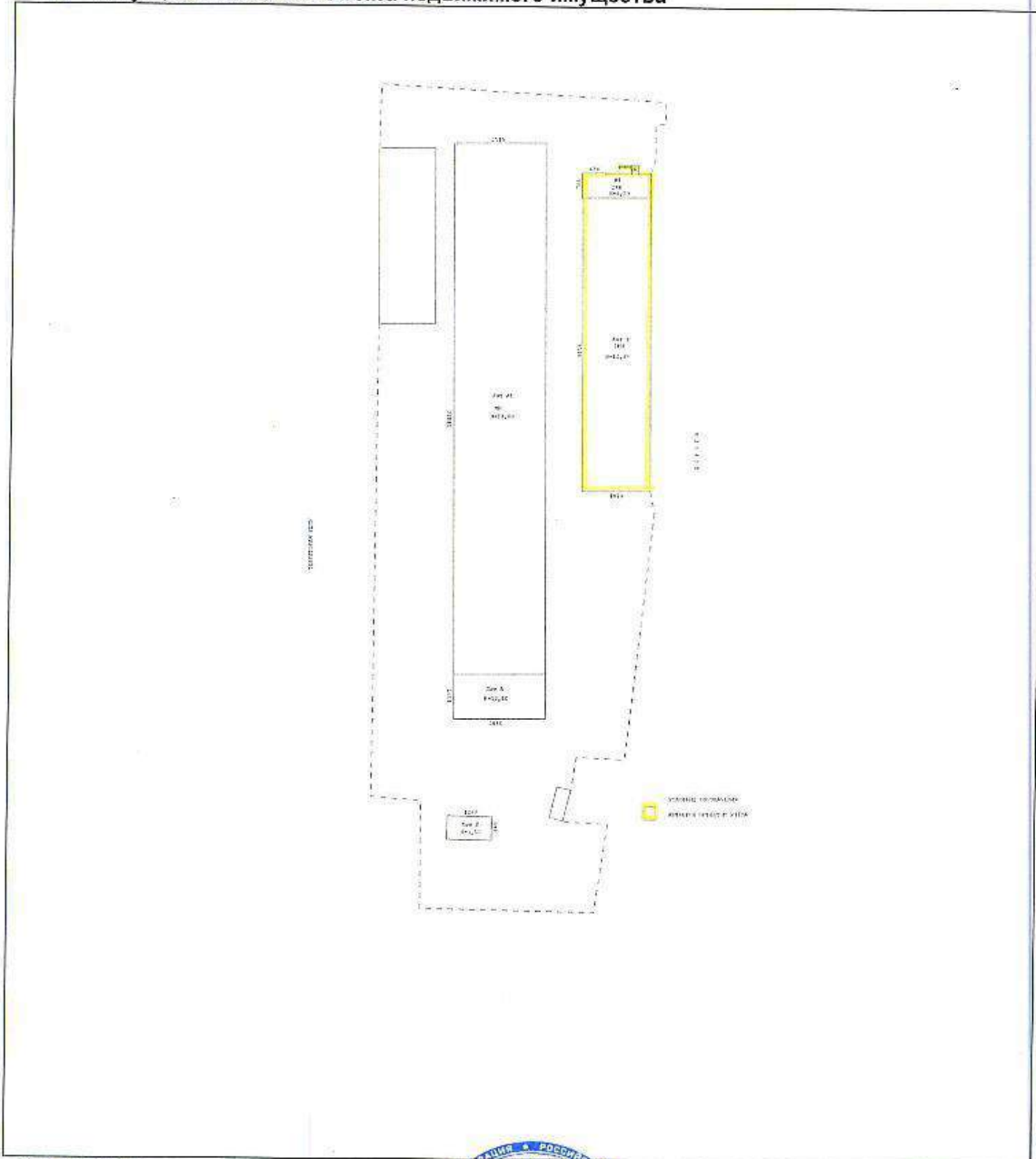
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 9923/01/0001/13-00

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб: 6/м

Начальник филиала



Г. Сосновских

Инвентаризационно-техническая карточка

на сооружение - газопровода высокого давления ЗАО «Уромгаз»

Выполнена: филиалом специализированного областного государственного унитарного предприятия «Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» «Березовское БТИ и РН»
по состоянию на 29.11.2005 г.

Адрес (местонахождение) объекта: г. Березовский, п. Ленинский, 30

Инвентарный номер	9923/13					
Реестровый номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Согласовано:

Инженер по согласованию



Утверждаю:

Начальник Березовского БТИ и РН



1. Состав инвентаризационно - технической карточки:

№ п/п	Наименование документа	Номер листа	Примечание
1.	Инвентаризационно-техническая карточка	1-3	
2.	Схематический план расположения газопровода на территории г. Березовского, п. Ленинский, 30 б/м	4	Приложение 1
3.	Экспликация к плану расположения газопровода на территории г. Березовского, п. Ленинский, 30	5	Приложение 2

2. Общие сведения об объекте:

2.1. Наименование –надземный газопровод высокого давления от точки врезки «А» действующий газопровод базы «Урал-маркет» до котельной встроенной в производственный цех ЗАО «Уромгаз».

2.2 Назначение и мощность- производственное (транспортировка и подача газа к встроенной котельной для газификации производственного цеха ЗАО «Уромгаз» п. Ленинский, 30), рабочее давление -0,6 МПа

2.3 Фактическое использование – по назначению;

2.4 Градостроительная ситуация - трасса газопровода высокого давления от точки врезки существующего газопровода проложенного к ШРП базы «Урал-маркет», после перехода под автодорогой пос. Ленинский-44 квартал, до встроенной котельной в производственный цех ЗАО «Уромгаз».

2.5 Принадлежность—ЗАО «Уромгаз»;

2.6 Описание газопровода:

Общая протяженность трассы подземного газопровода- 212,5 погонных метра. Точке подключения «А»-участок действующего, надземного газопровода высокого давления, на выходе из земли, проложенного к ШРП базы «Урал-маркет», после перехода под автодорогой пос. Ленинский- пос. 44 квартал», до задвижки перед ограждением территории базы. Диаметр газопровода в точке «А» 108 мм. В точке врезки и в конце трассы газопровода установлены отключающие устройства - стальные задвижки ЗСС1.100-1,6.

Защита надземного газопровода произведена лакокрасочным покрытием: по двум слоям грунтовки ФЛ-03К ГОСТ 9109-81 двумя слоями лака ПФ-170 ГОСТ 15907-70.


3. Расположение объекта

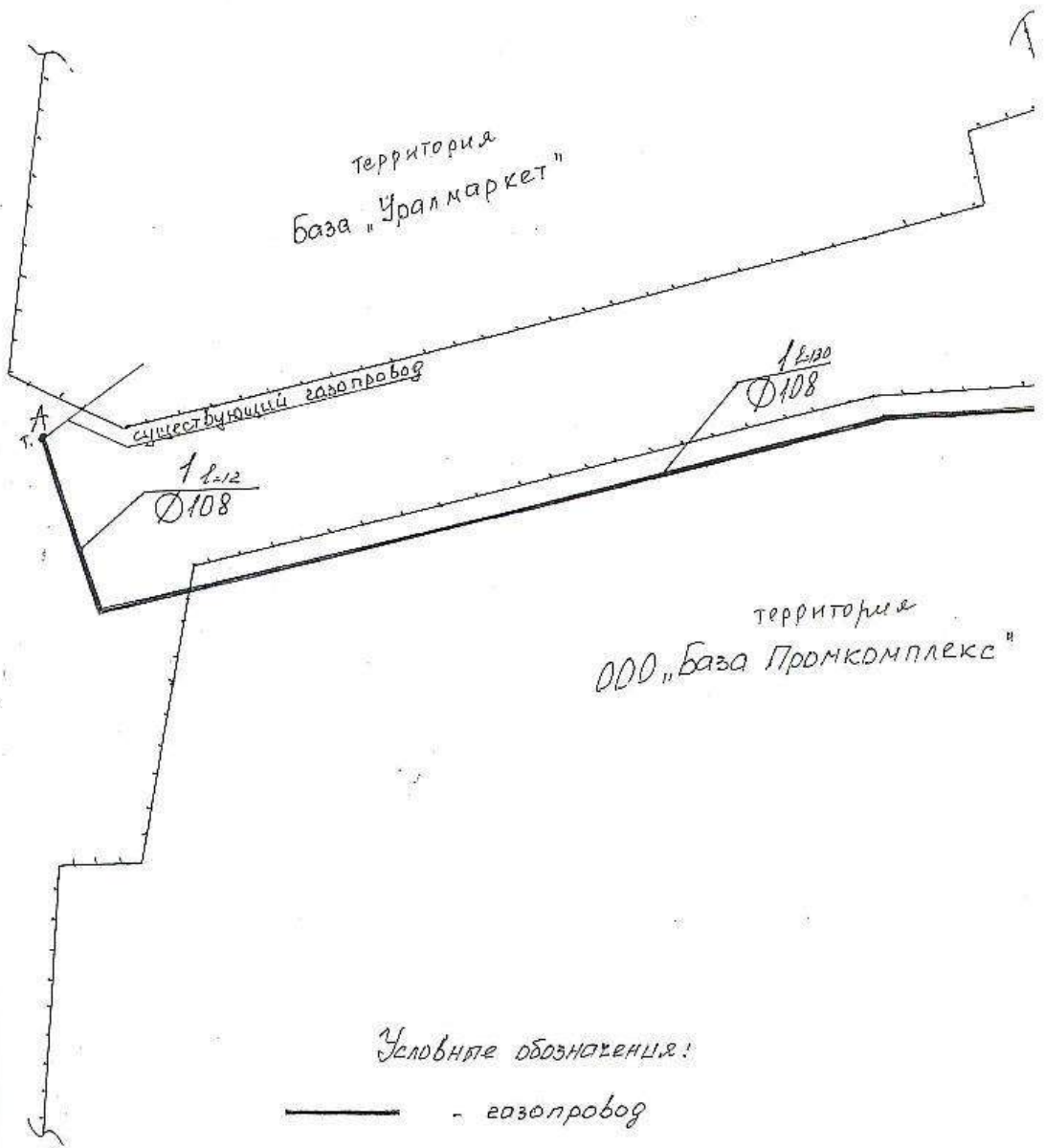
3.1 Схематический план расположения объекта выполнен на основании предоставленной заказчиком исполнительной документации на газопровод, а также топографической съемки газопровода, выполненной 26.10.2004 г. ООО «АГП».

4. Запись о правообладателях

№ по реестру (реестровый номер объекта)	Наименование Правообладателя	Вид права	Доля в праве	Правоустанавливающие документы	Дата записи

Инвентаризационно-техническую карточку


Выполнил			Проверил		
Дата	Должность, Ф.И.О.	Подпись	Дата	Должность Ф.И.О.	Подпись
29.11.2005	Техник О.С.Чечихина		27.12.2005	Бригадир Н.Н.Блохина	

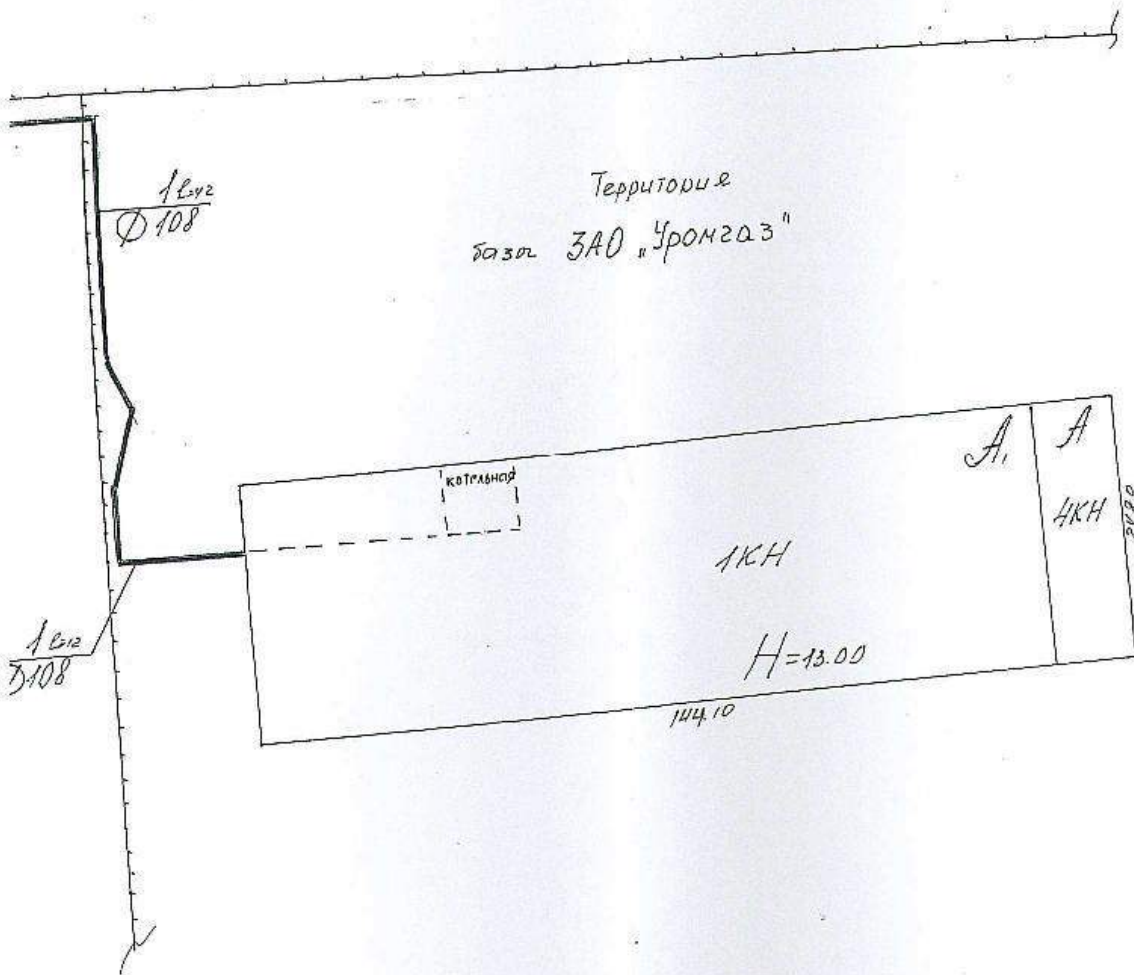


Условные обозначения:

— газопровод

□ - не является объектом регистрации

Согласовано: 
 "8" февраля 200 г.



ФГУП «Областной Центр подлинности» Сыктывкарского филиала Город Березовское БТИ и РН (подчиняется БТИ)			
Кол-во листов	план расположения объекта п. Ленинский, 30 г. Березовский		Изм. № 9923
Лист			М 1:5/1
Дата	Должность исполнителя	Фамилия, имя, отчество	
29.11.2005	техник	Чегихина О.С.	
27.12.2005	бригадир	Блохина Н.М.	
10.01.06	начальник	Клебакин С.В.	

Экспликация

к схематическому плану расположения газопровода на территории г. Березовский
п. Ленинский, 30

№ п/п		Литер по данным технического учета		Состав (наименование объекта)		Этажность	Назначение объекта по данным Заказчика	Назначение объекта по данным заказчика	Год ввода в эксплуатацию	Протяженность трассы (в одностороннем исполнении), по данным, представленным Заказчиком (м)	Давление, МПа	Трубы		Вид прокладки
1	2	3	4	5	6							7	8	
1	1	Газопровод базы ЗАО «Уромгаз»	Соружение-газопровод высокого давления (от точки врезки «А» существующего газопровода проложенного на территории базы «Урал-Маркет» до котельной, встроеной в производственный цех базы ЗАО «Уромгаз»)	Наземный	Производственное	Транспортировка газа	2004	212,5	0,6	сталь	108	1	наземная	

Всего по газопроводу : 212,5

Извещение

Адрес: г.Березовский, ул. Семеновская дом № 30

Кадастровая стоимость Вашего земельного участка составляет 20487693 руб.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Лист № 1, всего листов 2

сооружения

Дата 19 марта 2012г.

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 9923\01\0007\13-00.

1. Описание объекта недвижимого имущества:

1.1. **Наименование:** *сооружение - крытый склад металла.*

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Берёзовский
Населённый пункт	тип	город
	наименование	Берёзовский
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	3	
Иное описание местоположения	пос. Ленинский,30	

1.3. **Основная характеристика:** *застроенная площадь 924,0 кв. м.;*

степень готовности объекта незавершенного строительства: -

1.4. **Назначение:** *нежилое.*

1.5. **Этажность:** --

количество этажей: --, количество подземных этажей: --.

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 2011г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: -

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

1.9. Примечание: *техническая характеристика объекта указана по данным обследования на 19.07.2011г. и предоставленного заказчиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию N RU 66304000-006-12 от 08.02.2012г.*

1.10. СОГУП «Областной Центр недвижимости» Филиал «Березовское бюро технической инвентаризации и регистрации недвижимости». Свидетельство об аккредитации от 30.12.2005 г. № 162.

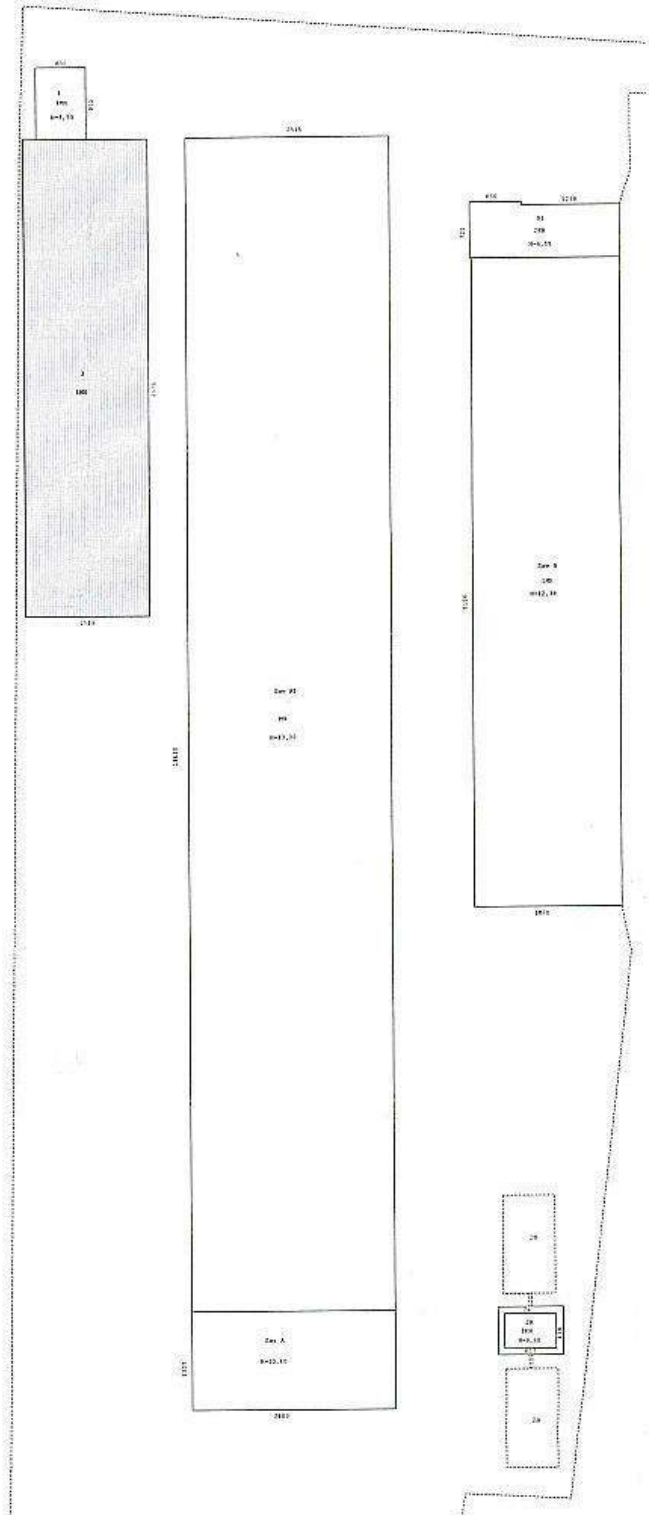
Начальник филиала

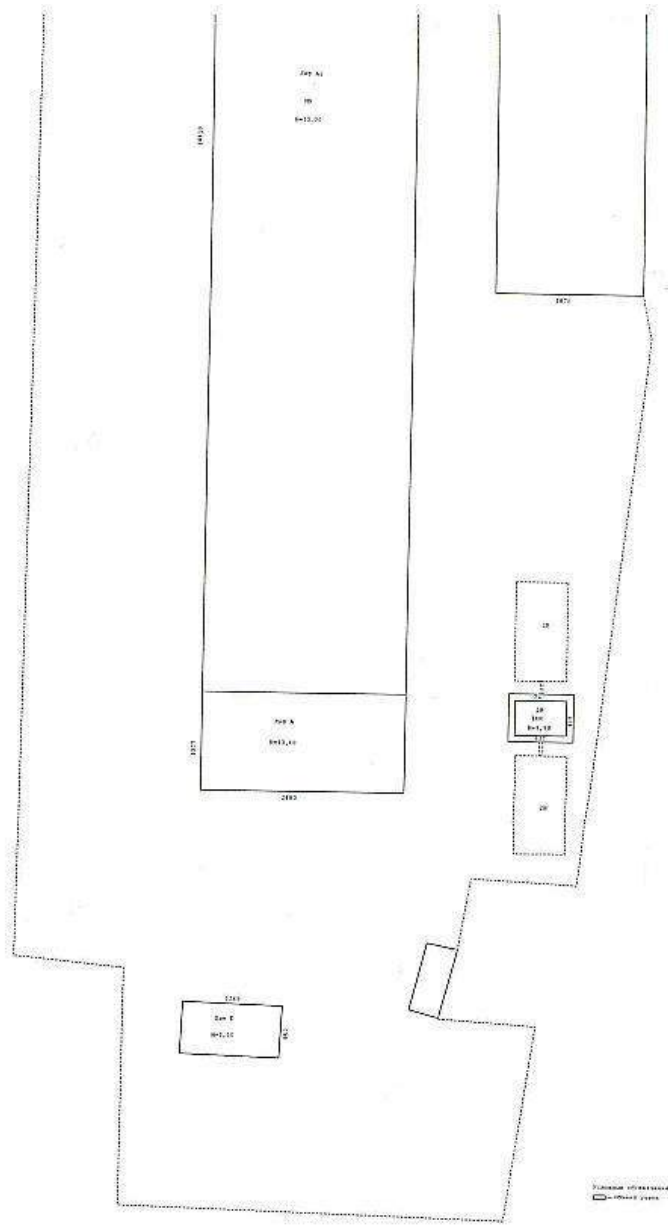
Ю.С.Колоскова



АГ № 881292

- Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 992310110007113-00
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества





Масштаб: 6/м

Начальник филиала



Объект поставлен на технический учет в филиал СОГУП «Областной центр
технической инвентаризации и регистрации недвижимости»
«Березовское БТИ и РН»

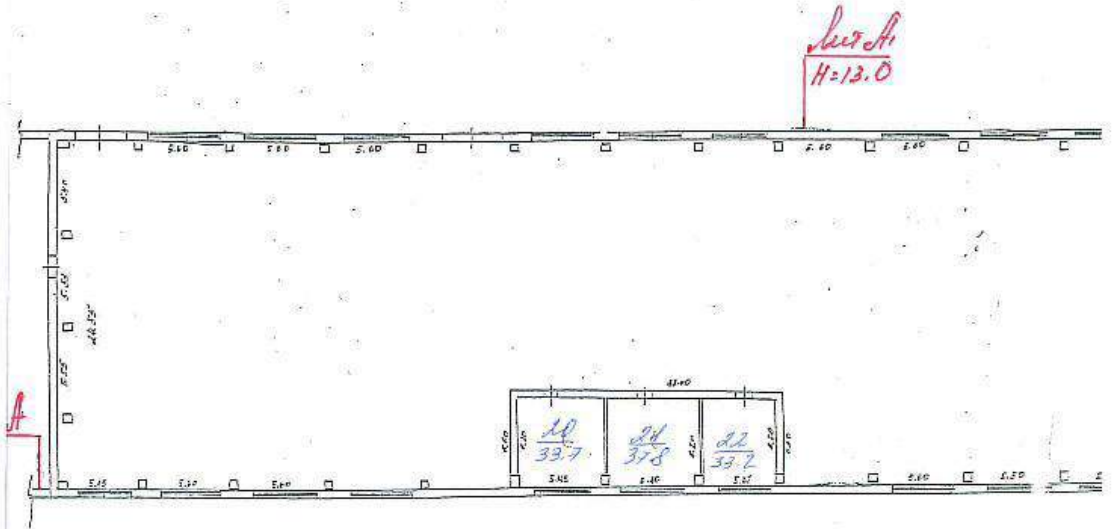
ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

**на помещение котельной, встроенной в
производственном цехе**

составлен по состоянию на 29.11.2005 г.

1. Свердловская область
2. г. Березовский
3. п. Ленинский ,30

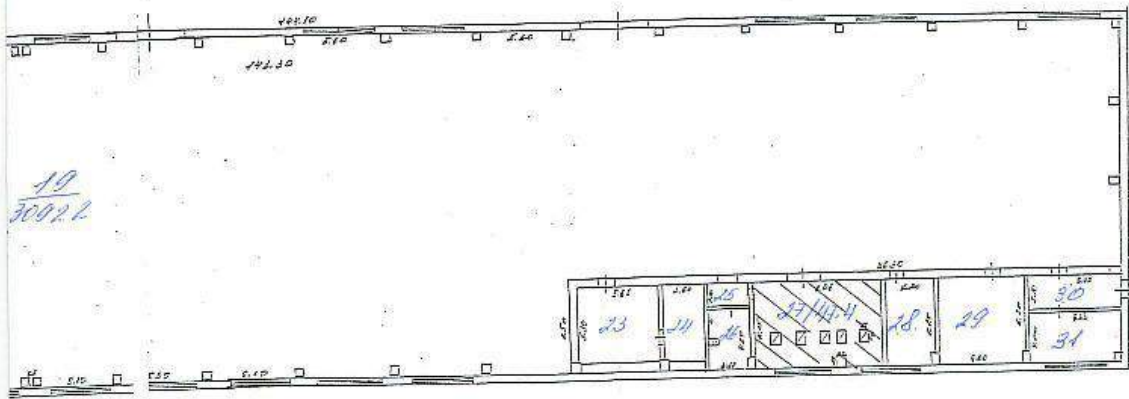
Инвентарный № 9923



- является объектом учета



- не является объектом учета



Филиал Березовскре БТИ и РН

подэтажный план
на помещенце котельной
встроенной в цехе
п. Ленинский, 30
г. Березовский

Мас.

№ 9923

1/м

22.12.2005 техник Чегихина О.С.
24.12.05 Бригадир Блюхина Н.Н.
/ начальник Клевакин С.В.

[Handwritten signatures]

скреплено печатью на
(двух) листах



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

2 апреля 2009 г. № 6635/202/09-2616

1	Кадастровый номер	66:35:0104003:4	2	Лист №	1	3	Всего листов	3		
Общие сведения										
4	Предыдущие номера: -									
5						6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:		28.12.2002	
7	Местоположение: установлено относительно ориентира здание, расположенного в границах участка, адрес ориентира: обл. Свердловская, г. Березовский, п. Ленинский, 30									
8	Категория земель:									
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена		
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-		
9	Разрешенное использование: под объект промышленности - производственную базу									
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -									
11	Площадь: 1501± кв.м.		12	Кадастровая стоимость (руб.): 40708233.77		13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 2710.81		14	С.К. местная
15	Сведения о правах:									
	Вид права		Правообладатель			Особые отметки				
	Государственная собственность		-			-				
16	Особые отметки: -									
17	-									
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: -		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -

Начальник

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Зуб В.С.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

2 апреля 2009 г. № 6635/202/09-2616

1	Кадастровый номер	66:35:0104003:4	2	Лист №	2	3	Всего листов	3
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
5	Масштаб 1:922							

Начальник

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Зуб В.С.

(инициалы, фамилия)

2 апреля 2009 г.

№ 6635/202/09-2616

1	Кадастровый номер 66:35:0104003:4		2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения	
1	2	3	4		5	
1	-	весь	Аренда земли		ЗАО Производственная фирма "КТП-Урал"	
2	2		Ипотека земли		-	

Начальник

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Зуб В.С.

(инициалы, фамилия)

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

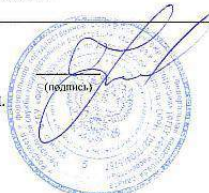
КП.1

"23" января 2014 г. № 66/301/14-21024

1	Кадастровый номер: 66:35:0104003:4	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 66:35:0104003				
Общие сведения					
5	Предшдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.12.2002		
7	—				
8	Местоположение: обл. Свердловская, г. Березовский, п. Ленинский, дом 30				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: под объект промышленности - производственную базу				
11	Площадь: 16173+/-45 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 36349140,96				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: Кадастровый номер 66:35:0104003:4 равнозначен кадастровому номеру 66:35:01 04 003:0004.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

Начальник Березовского отдела
(наименование должности)

М.П.



Е. А. Ковалева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

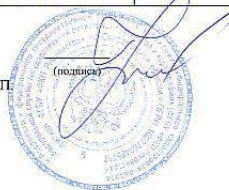
КП.3

"23" января 2014 г. № 66/301/14-21024

1	Кадастровый номер: 66:35:0104003:4	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	—	весь	в силу договора	Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК"
	2	—	весь	в силу договора	ХАНТЫ-МАНСЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
	3	—	весь	в силу договора	Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК"
	4	—	весь	в силу договора	Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК"
	5	—	весь	в силу договора	Открытое акционерное общество "Акционерный коммерческий банк содействия коммерции и бизнесу"
	6	—	весь	аренда	Закрытое акционерное общество "Производственная фирма "КТП-Урал"

Начальник Березовского отдела
(наименование должности)

М.П.

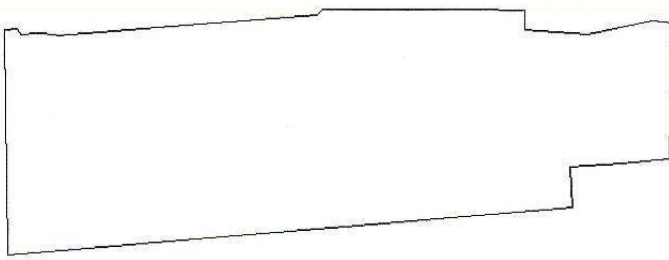


Е. А. Ковалева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

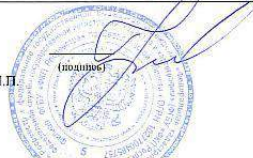
"23" января 2014 г. № 66/301/14-21024

КП.2

1	Кадастровый номер: <u>66:35:0104003:4</u>	2	Лист № <u>2</u>	3	Всего листов: <u>3</u>
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
4					
5	Масштаб <u>1:1500</u>	Условные знаки: —			

Начальник Березовского отдела
(наименование должности)

М.П.



Е. А. Ковалева
(инициалы, фамилия)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА
ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 27.01.2016№ 66/001/004/2016-7120

На основании запроса от 26.01.2016, поступившего на рассмотрение 26.01.2016, сообщаем, что правообладателю

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПРОИЗВОДИТЕЛЬНАЯ ФИРМА "КТП-УРАЛ", ИНН 6674118666 в период с 15.04.2012 по 26.01.2016 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	66:41:0703007:1263	
		наименование объекта:	Нежилые помещения (литер К)	
		назначение объекта:	производственное	
		площадь объекта:	1609.3 кв.м.	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 1.	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	26.02.2007	
		номер государственной регистрации:	66-66-01/006/2007-025	
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 22.01.2007г. к договору купли-продажи недвижимости от 01.11.2006 г.; Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2006 г.	
	1.3.	Ограничение (обременение) права:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	66-66-01/011/2007-146
		1.3.2.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	66-66-01/360/2007-050
		1.3.3.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:			66-66-01/316/2009-359	
1.3.4.		вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/768/2007-206		

	1.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-01/700/2010-131
	1.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-01/741/2013-615
	1.3.7.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66-66/001-66/001/026/2015-1007/1
	1.3.8.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-01/021/2008-274
	1.3.9.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-01/492/2010-458
	1.3.10.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-01/578/2011-616
	1.3.11.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-01/594/2012-537
	1.3.12.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		66-66-01/930/2007-112	
1.3.13.	вид:	Аренда	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/876/2007-419	
1.3.14.	вид:	Частный сервитут	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/917/2007-130	
1.3.15.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/696/2012-538	
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	66:41:0703007:44
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	земли населенных пунктов - под здание проходной (литера 19) и здание производственного назначения (литера К)
		площадь объекта:	46833 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1
		Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 5/100
	2.2.	дата государственной регистрации:	09.04.2012

	номер государственной регистрации:	66-66-01/165/2012-194
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка №7-4970 от 19.01.2012 г.
2.3.	Ограничение права: (обременение)	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/578/2011-616
2.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/696/2012-538
2.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/594/2012-537
2.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/741/2013-615
2.3.5.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66-66/001-66/001/026/2015-1006/1
3.	3.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	66:35:0109001:336
	наименование объекта:	Административное здание
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	1054.4 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос.Ленинский, 30
	3.2. Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	31.07.2006
	номер государственной регистрации:	66-66-32/015/2006-487
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №1-в от 17.04.2006 г.; Передаточный акт от 19.04.2006 г.; Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества от 17.04.2006г. №1-в от 24.07.2006 г.
	3.3. Ограничение права: (обременение)	
	3.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/036/2007-302
	3.3.2. вид:	Ипотека

	номер государственной регистрации:	66-66-32/667/2012-253
3.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/027/2009-239
3.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/055/2011-100
3.3.5.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66-66/032-66/032/003/2015-103/1
3.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/668/2013-694
3.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/032/2012-328
3.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/024/2006-464
3.3.9.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/042/2010-021
3.3.10.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/061/2010-045
4. 4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	66:35:0109001:337
	наименование объекта:	Здание трансформаторной
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	73.2 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, 30
4.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	31.07.2006
	номер государственной регистрации:	66-66-32/015/2006-489
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 10.05.2006 г.; Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества от 17.04.2006г. №1-г от 24.07.2006 г.; Договор купли-продажи недвижимого имущества №1-г от 17.04.2006 г.

4.3.	Ограничение права: (обременение)	
4.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/036/2007-302
4.3.2.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66-66/032-66/032/003/2015-104/1
4.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/667/2012-253
4.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/668/2013-694
4.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/032/2012-328
4.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/024/2006-464
4.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/027/2009-239
4.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/042/2010-021
4.3.9.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/061/2010-045
4.3.10.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/055/2011-100
5.	5.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	66:35:0109001:346
	наименование объекта:	Газопровод высокого давления
	назначение объекта:	производственное
	площадь объекта:	Протяженность: 212.5000 м.
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос.Ленинский, д.30
	5.2. Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	19.01.2007
	номер государственной регистрации:	66-66-32/041/2006-279

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №1-д от 14.11.2006 г.
5.3.	Ограничение (обременение) права:	
5.3.1.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66-66/032-66/032/003/2015-106/1
6.	6.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	66:35:0000000:1731
	наименование объекта:	Нежилое помещение
	назначение объекта:	Производственное
	площадь объекта:	47.4 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, 30
6.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	21.07.2006
	номер государственной регистрации:	66-66-32/018/2006-154
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №1-б от 27.06.2006 г.
6.3.	Ограничение (обременение) права:	
6.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/036/2007-302
6.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/667/2012-253
6.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/032/2012-328
6.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/668/2013-694
6.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/024/2006-464
6.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/027/2009-239
6.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/042/2010-021

7.	6.3.8.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-32/061/2010-045
	6.3.9.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-32/055/2011-100
	6.3.10.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66-66/032-66/032/003/2015-107/1
7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		66:35:0000000:1732
	наименование объекта:		Нежилые помещения
	назначение объекта:		Нежилое
	площадь объекта:		3403.6 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д.30
7.2.	Вид права, доля в праве:		собственность
	дата государственной регистрации:	21.07.2006	
	номер государственной регистрации:	66-66-32/018/2006-152	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества от 17.04.2006 г. № 1-а №1 от 28.06.2006 г.; Договор купли-продажи недвижимого имущества №1-а от 17.04.2006 г.	
7.3.	Ограничение (обременение) права:		
	7.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-32/036/2007-302
	7.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-32/667/2012-253
	7.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-32/024/2006-464
	7.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-32/042/2010-021
	7.3.5.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66-66/032-66/032/003/2015-109/1
	7.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-32/668/2013-694

	регистрации:	
7.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/032/2012-328
7.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/027/2009-239
7.3.9.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/055/2011-100
7.3.10.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/061/2010-045
8. 8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	66:35:0109001:335
	наименование объекта:	Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	1701.2 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д.30
8.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	14.02.2011
	номер государственной регистрации:	66-66-32/006/2011-272
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №060-10 от 04.02.2011 г.
8.3.	Ограничение (обременение) права:	
8.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/034/2011-028
8.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/667/2012-253
8.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	66-66-32/042/2010-021
8.3.4.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66-66/032-66/032/003/2015-110/1
8.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-32/668/2013-694

		регистрации:	
	8.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-32/032/2012-328
	8.3.7.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	66-66-32/027/2009-239
	8.3.8.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	66-66-32/061/2010-045
	8.3.9.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-32/055/2011-100
9.	9.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	66:35:0109001:349
		наименование объекта:	Сооружение - крытый склад металла
		назначение объекта:	нежилое
		площадь объекта:	924 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д.30
	9.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	10.04.2012
		номер государственной регистрации:	66-66-32/018/2012-152
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU66304000-006-12 от 08.02.2012 г.
	9.3.	Ограничение (обременение) права:	
	9.3.1.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66-66/032-66/032/003/2015-111/1

Выписка выдана: Большаков Евгений Александрович СНИЛС: 009-596-859 03

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер	Соколова О. Б.
<small>(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)</small>	<small>(подпись, М.П.)</small>
	<small>(фамилия, инициалы)</small>

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра

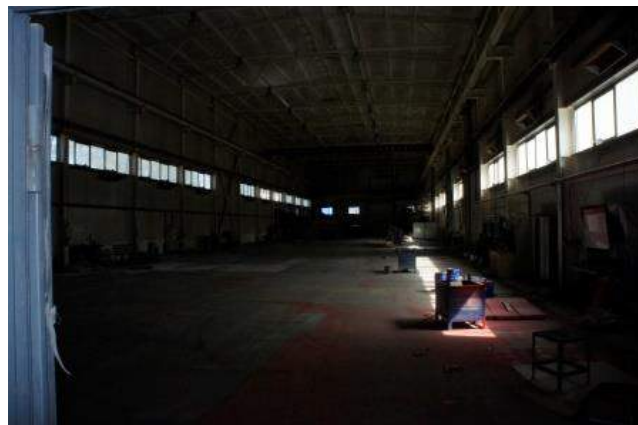
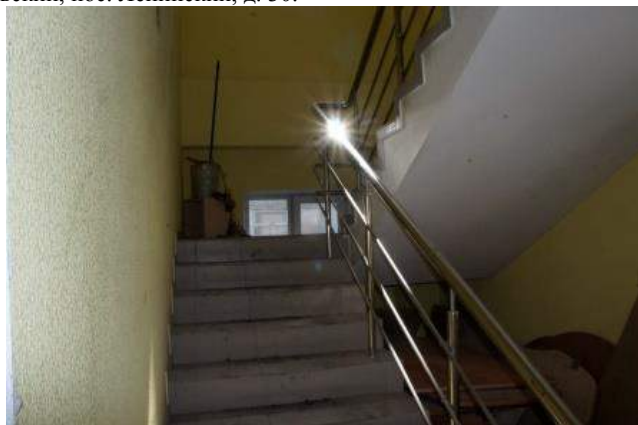
https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHa... 9/10

самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И
ФОТОФИКСАЦИИ»**

Здание комплектации и упаковки готовой продукции и АБК, назначение: нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 1701,2 кв.м., инв. № 9923/01/001/13-00, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.

Право аренды земельного участка, общая площадь: 15017,00 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.



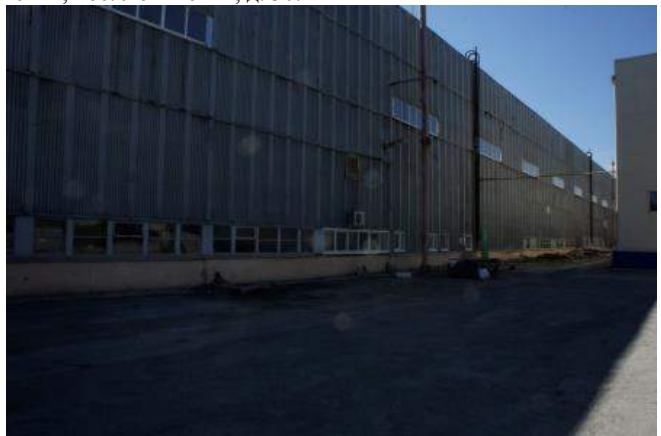
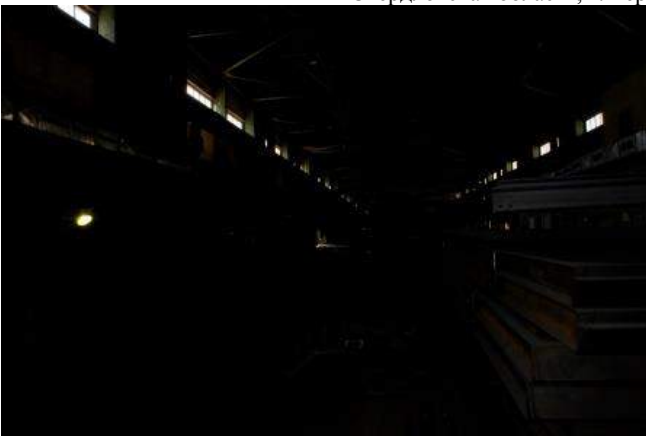
Административное здание, общая площадь: 1054,4 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос Ленинский, 30.



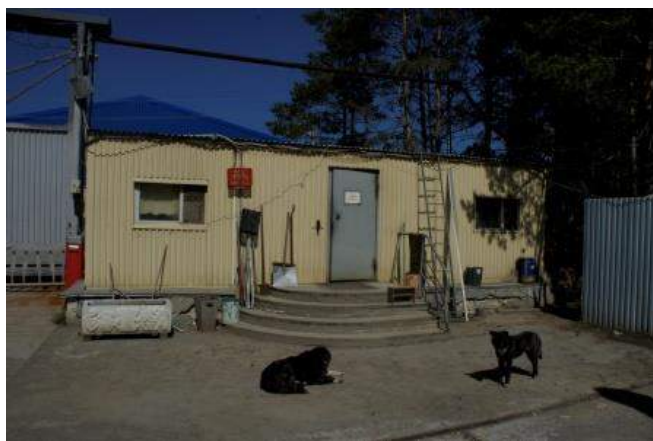




Нежилые помещения №№19-26; 28-31; 83-85, общая площадь: 3403,6 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.



Нежилое помещение, общая площадь: 47,4 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.



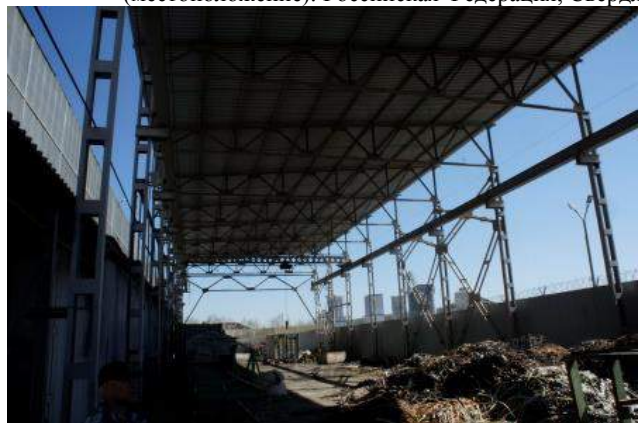
Здание трансформаторной, общая площадь: 73,2 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, поселок Ленинский, д. 30.



Газопровод высокого давления, протяженностью 212,5 м, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.



Сооружение – крытый склад металла, назначение: нежилое, общая площадь: 924 кв.м., инв. № 9923/01/0007/13-00, Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.



Нежилое помещение № 27 (Котельная), назначение: Производственное, общая площадь: 47,4 кв.м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, пос. Ленинский, д. 30.

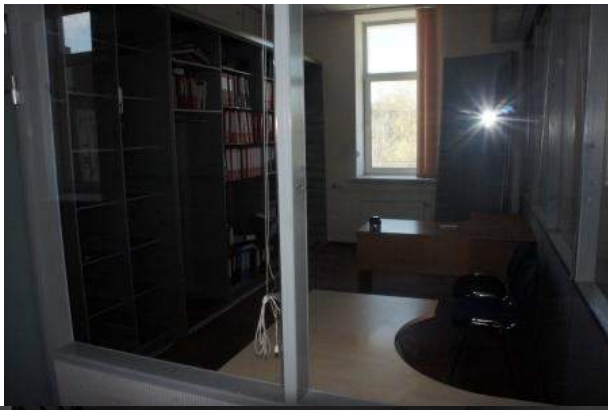


Нежилые помещения, общая площадь: 1 609,30 кв.м., Номер на плане: 1 этаж – помещения №№1-6, 700-704, 2 этаж – помещения №№1-11,14, 3 этаж – помещения №№1-16. Назначение: производственное. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1;

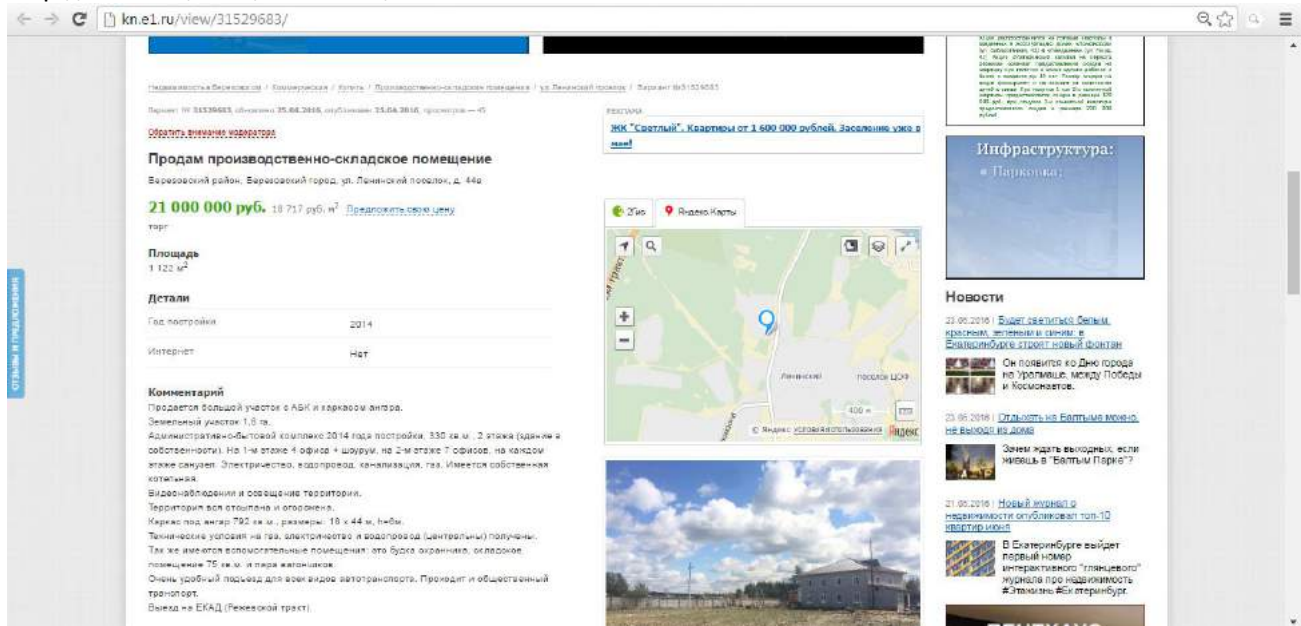
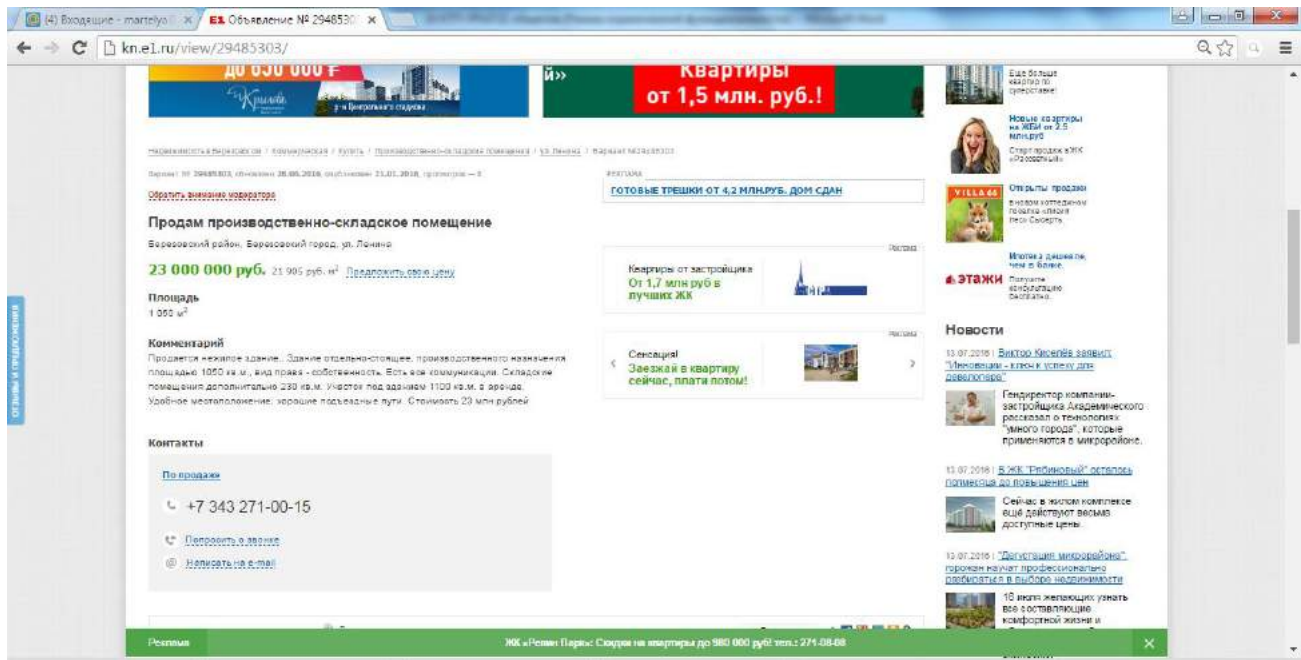
Право общей долевой собственности (5/100) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание проходной (литера 19) и здания производственного назначения (литера К), общая площадь: 46 833,00 кв. м., Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1.







**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»**



https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_berezovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1700_m_778191932

Цена: 38 000 000 руб.

Агентство: Евгений
на Avito с 27 апреля 2018
+7 (912) 224-0177 | Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

Город: Свердловская область, Березовский
Адрес: пос. Первомайский, 3/1

Продам складное помещение 1700 м²

Предлагаю в продаже производственный комплекс, расположенный по адресу: г. Березовский, пос. Первомайский, д. 3/1. Комплекс включает в себя:

- 1) Земельный участок в собственности площадью 1050 кв. м, када. номер: 50:05:0103002:0038. Есть возможность аренды и права выкупа у МУП СО прилегающей территории рядом с объектом.
- 2) Складное помещение: 908 кв. м - капитальный отопительный склад, высота потолка 7 м., крыш балки на 5 т. 818 кв. м - капитальный отопительный склад, высота потолка 0,5 м., крыш балки на 5 т. Во всех складных помещениях опора расположена на утепленную край балки до 10 тонн. На территории склада есть офисные помещения, санузел.
- 3) Трехэтажное административное здание, 478 кв. м.

На территории базы имеются два крытых автостоянки, водопровод и тепло от ж/д станции ВРЭС. По территории складной опора расположена в аренду под хранение автомобилей и под заготовку грузовых автомобилей.

Номер объявления: 778191932

Доходный подход
<http://kn.e1.ru/view/6923861/>

kn.e1.ru/view/6923861/

Обратите внимание на новости

Сдам производственно-складское помещение
 Березовский район, Березовский город, ул. Заводская Промзона

180 руб./мес. за м² Предложить свою цену
 Цена за объект: 10 000 руб./мес.

Площадь: 100 м²

Интернет: да

Комментарий
 Предлагаю в аренду производственно-складское помещение площадью от 50 кв.м до 289 кв.м на территории Складского комплекса «Резур».

Помещение подходит для размещения:
 - складирования и хранения грузов;
 - многофункционального комплекса: производств, склада, офиса, торговых площадей, услуги погрузочно-разгрузочные и автоматизации.

Рядом открытая площадка с м/д фундам. оборудованием, мастерскими и крупногрузовым подъемником 20 тонн. Общая территория площадью 10 Га. На территории ПСК «Резур» организована в мостовая парковка, имеется Стоянка

- две собственные газовые котельные
- две трансформаторные подстанции мощностью 630 кВт и 1000 кВт;
- возможность размещения Вашей рекламы на территории комплекса, в том числе на щитах ЕКАД и непосредственной близости от ПСК.

Район имеет хорошую транспортную развязку и высокий трафик. Территориально близость к объектам дорогам, удобным сервисам ЕКАД. До территории комплекса курсирует общественный транспорт, автобусный маршрут №85.

www.rpsr.ru

Контакты

Срочно продам новый Таунхаус на Широкой р/ке 328 кв.м, в 902 239 30 85

Квартиры от застройщика
От 1,7 млн руб в лучших ЖК

Сенсация!
Завези в квартиру сейчас, плати потом!

Продажи: 368, 6 этаж
60 посадочных мест
Чистовая отделка

Новости

23.08.2018 | Студентам государственного вуза дали возможность учиться зимой в Питере на очной форме обучения

Приобрести квартиру можно как в строящемся доме, так и в готовом, с отделкой или без нее.

23.08.2018 | Бюджет светится белым цветом, усталым и сонным в Екатеринбург строят новый фонтан

Он появится ко Дню города на Уралмаше, между Победы и Космонавтов.

23.08.2018 | Студенты не Беттисше влюблены в Россию до мозга

Зачем ждать выходов, если музыка в "Белый Парк"?

от 185 м² до 205 м²

<http://kn.e1.ru/view/25639823/>

kn.e1.ru/view/25639823/

ЗА РЕАЛЬНЫЕ МЕТРЫ

ИПОТЕКА

ИМУЩЕСТВО
КВАРТИРЫ
ОТ 1 800 000 руб.

Двушка от 3,4 млн.
Трешка от 4,5 млн.
226-07-52

Первый Николаевский

211-72-72, 211-72-73

Новости

13.07.2016 Виктор Киселев заявил: «Микрозаймы – это и упрек, и девальвация»

13.07.2016 Гендиректор коммунального предприятия Александровского района рассказал о технологиях «умного города», которые применяются в микрорайоне.

12.07.2016 В ЖК «Рибинский» остались помещения до повышения цен

Сейчас в жилом комплексе еще действуют весьма доступные цены.

13.07.2016 «Депутация микрорайона» порожила нечет профессионального разбирательства в выборе недвижимости

15 июля жителям узнать все о оставяющие комфортной жизни и здоровые традиции с

Сдам производственно-складское помещение [в архиве]

Барзосовский район, Барзосовский город, ул. Ленина

180 руб./мес. за м²
Цена за объект: 87 300 руб./мес.

Площадь
455 м²

Детали

Интернет Нет

Комментарий

Сдается в аренду отапливаемое складское помещение на территории охраняемой базы на въезде в г. Барзосовский. Высота потолка 5м, пол- ровный асфальт. Три ворот, в т.ч. один - на железку. Автоподъезд. Есть собственное офисное помещение, площадью 47 кв.м.(телефон, интернет). В стоимость включены коммунальные платежи, э/э по счетчику.

Контакты скрыты

Квартiry от застройщика
От 1,7 млн руб в
ЖК «Восток»

ЖК в Ровно Парки: Скидки на квартиры до 980 000 руб! тел.: 274 08 08

<http://kn.e1.ru/view/15582151/>

kn.e1.ru/view/15582151/

ИМУЩЕСТВО
КВАРТИРЫ
ОТ 1 800 000 руб.

Квартiry от 1,5 млн/руб

**развитый
жилой район**

Первый Николаевский

Новости

13.07.2016 Виктор Киселев заявил: «Микрозаймы – это и упрек, и девальвация»

13.07.2016 Гендиректор коммунального предприятия Александровского района рассказал о технологиях «умного города», которые применяются в микрорайоне.

12.07.2016 В ЖК «Рибинский» остались помещения до повышения цен

Сейчас в жилом комплексе еще действуют весьма доступные цены.

13.07.2016 «Депутация микрорайона» порожила нечет профессионального разбирательства в выборе недвижимости

15 июля жителям узнать все о оставяющие комфортной жизни и здоровые традиции с

Сдам производственно-складское помещение [в архиве]

Барзосовский район, Барзосовский город, ул. Ленинский поселка

190 руб./мес. за м²
Цена за объект: 79 800 руб./мес.

Площадь
420 м²

Комментарий

Сдам в аренду отапливаемое помещение на территории базы. Две жары, Пол - бетон. Есть бытовая санузел. Подсобное использование - производство шби. До этого было чистое мебельное производство - т.е. помещение будет приведено в соответствующий вид. Возможно арендовать одно.

Контакты скрыты

Квартiry от 2,5 млн руб
Отделка в подарок!
ЖК «Восток»

Аналог №2

Сравнительный

<http://kn.e1.ru/view/28706503/>

kn.e1.ru/view/28706503/

Объявление № 28706503, опубликовано 14.12.2015, в связи с 03.07.2016, просмотров — 37

Продам универсальное помещение [в архиве]

Березовский район, Березовский город, ул. Ленина, д. 2
 Площадь 1905 кв.м, 12 мин. пешком

24 000 000 руб. 23,188 руб./кв.м

Площадь
1 035 м²

Комментарий
 Продается 3-х этажное каркасно-кирпичное здание административно-производственного назначения, литер А, в/п. Находится на земельном участке площадью 1925 кв.м в микрорайоне Завнае расположено на центуальной улице г. Березовский, с хорошей транспортной доступностью, с возможностью заезда большегрузных машин, для разгрузки и загрузки.Продается малоподвижные пути, тупик, здание в собственности, без обременений. Земля под зданием в аренде, арендная плата 10т.рублей в месяц. Перед зданием находится парковка.

Контакты скрыты

ФОТОГАЛЕРЕЯ
 ГОТОВЫЕ ЧЕРЕЩИ ОТ 4.2 МЛН РУБ., ДОМ С ДАЧЕЙ

Кварталы от застройщика
От 1,7 млн руб в лучших ЖК

ЖК «Росин Парк». Сдается на территории по 980 000 руб/кв.м.: 271-08-68

Новости
 13.07.2016 Виктор Киселев заявил...
 13.07.2016 В ЖК «Робинзон» оставили...
 13.07.2016 В ЖК «Робинзон» оставили...
 13.07.2016 «Детский микрорайон»...
 10 июля жильцов не уведомили...
МАЛЕВИЧ жилой комплекс

https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_berezovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1122_m_770829678

https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_berezovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1122_m_770829678

Цена: **21 000 000 руб.**

Агентство: **Алава**
на Avito о нас 2211
8 902 051-1850

Город: Свердловская область, Березовский
 Адрес: пос. Ленинский, 44А

Продам помещение свободного назначения 1122 м²
 Продаем большой участок с АБК и карговым двором. Земельный участок 1.0 га. Административно-бытовой комплекс 2014 года постройки, 330 кв.м., 2 этажа (один в собственности), на 1-м этаже 4 офиса и шоурум, на 2-м этаже 7 офисов, на каждом этаже санузел. Электростанция, водопровод, канализация, газ. Имеется собственная котельная. Видеонаблюдение и охранная территория. Территория вся отпалана и опорожена. Барьер под номером 790 кв.м., размеры 15 х 44 м. Инженерные условия от газ, электричества и водопровода (центральное) получены. Так же имеется вспомогательные помещения, это будет охранник, складное помещение 75 кв.м. и паров котельная. Очень удобный подъезд для всех видов транспорта. Проходит и общественный транспорт. Выезд на ЕКАД (Пензенской трассе).

Тысячи новостроек на Domofond.ru
 Узнать Больше

Продажа микрозатра "Русь"
 В центре г.Котова с земельным участком под застройку

Аренда помещений в ТЦ
 Аренда помещений в ТЦ от 100 руб/кв.м в мес. ГК "Морис"

Инженерный Центр
 Генеральный подряд, строительство и эксплуатация объектов (Профессионализм)

<http://kn.e1.ru/view/29267093/>

kn.e1.ru/view/29267093/

Новостройка в Барнаулском р-не / Квартиры / Отдельностоящее здание / м. Барнаул / Барнаул / Барнаул

Барнаул № 29267093, опубликован 23.05.2016, опубликован 12.05.2016, просмотров — 1 002

[Обратить внимание инвестора](#)

Продам отдельностоящее здание

Барнаулский район, Барнаулский город, ул. Революционная, д. 2

8 900 000 руб. 23 421 руб. м²

тип:

Площадь
360 м²

Детали

Год постройки:	2008
Интернет:	Нет

Комментарий
Продается отдельно стоящее здание под магазин, клуб, ресторан, мини-бизнес или жилой дом. На первом этаже был магазин, на втором - жареное помещение. Есть своя газовая котельная, все коммуникации городские. Вокруг двор, во дворе есть застройка. Улицы и двор асфальтированы.

Контакты

[По телефону](#)

+7 (912) 242-20-90

Жилой дом Свой Круг
Старт продаж

Участок-коммунация
442 тыс. рублей

от 375 тыс.руб./м²

ПРЕДЛАГАЕМ В АРЕНДУ помещения площадью от 200 до 1000 кв.м. в бизнес-центрах

Новости

26.05.2016 | Уникальную цену на готовый дом предложили в коттеджном поселке "Александрово"

26.05.2016 | Дом выполнен по дизайнерскому проекту с удобной планировкой и привлекательным внешним видом

26.05.2016 | Гидровет барнаульский "арм-проект" на месте городской базы за железнодорожным вокзалом

26.05.2016 | Проект попросили доработать, соорудив супер и ресторан "Армения"

26.05.2016 | В Екатеринбурге появился бесплатный сервис экскурсий по новостройкам

Горожане могут посетить демонстрационный этаж

АНТАРЕС

Доходный

http://kn.e1.ru/view/31940513/

kn.e1.ru/view/31940513/

Новостройка в Барнаулском р-не / Квартиры / Отдельностоящее здание / м. Барнаул / Барнаул / Барнаул

Барнаул № 31940513, опубликован 23.05.2016, опубликован 12.05.2016, просмотров — 1 002

[Обратить внимание инвестора](#)

Сдам офисное помещение

Барнаулский район, Барнаулский город, ул. Уральская, д. 148/1

Среднетер. — барнаулский приват

370 руб./мес. за м² [Предложить свою цену](#)

Цена за объект: 140 600 руб./мес

тип:

Площадь
380 м²

Детали

Год постройки:	2012
Интернет:	Да

Комментарий
Сдам в аренду готовое офисное помещение, от 12 м² и более. Офисы разной площади подходят под любое использование. Отдельный вход, парковка перед зданием. На 1-м этаже есть просторный зал для выставочной продукции, а также возможно оформление склада. Возможен косметический ремонт под клиента. Высокие потолки. Скромно, удобный выезд, рядом развозка на МКАД.

Контакты

[Слет](#)

+7 (912) 264-2... [Показать телефон](#)

[Перейти в заявку](#)

[Написать на e-mail](#)

Жилой дом Свой Круг
Старт продаж

Участок-коммунация
442 тыс. рублей

от 185 м² до 205 м²

Аренда помещений для кафе и ресторанов в бизнес-центре "Татищевский"

Новости

26.05.2016 | В Екатеринбурге появился бесплатный сервис экскурсий по новостройкам

Горожане могут посетить демонстрационный этаж

26.05.2016 | Проект екатеринбургского "Арм-проект" на месте городской базы за железнодорожным вокзалом

26.05.2016 | Все на слушания по новой проблеме: сороборь семья соотв. человек

26.05.2016 | "3.0 в поисках покупателей" в ЮУ "Ридиновский" начались распределительные звонки

Сдам по выгодным условиям, предложение общедоступно быть востребованным у клиентов

http://kn.e1.ru/view/29935073/

kn.e1.ru/view/29935073/

Объявить объявление

Сдам отдельностоящее здание

Березовский район, Березовский город, ул. Коммуны, д. 2
Ориентир — музей золота

414 руб./мес. за м² Предложить свою цену
Цена за объект: 116 000 руб./мес.



Площадь
280 м²

Детали
Интернет: Да

Комментарий
Офисно-производственное здание, сертифицировано под лицензию производителя, в центре города, со своим жилым участком, парковка на 10 машиномест. Своя газовая котельная, резервуары отопл на территории. Есть новый склад-металлический гараж. Территория озеленена.

Контакты
Искать
+7 (904) 989-19-10
+7 (922) 165-32-03
Попросить о звонке
Написать на e-mail

РЕКЛАМА
ЖК "Светлый", Квартиры от 1 600 000 рублей. Заселение уже в мае!

Новости
20.05.2016 | Уникальную цену на готовый дом предлагают в коттеджном поселке "Александровский".
20.05.2016 | Дом выполнен по дизайнерскому проекту с удобной планировкой и привлекательным внешним видом.
20.05.2016 | Гидовоев спланировал "дом крепости" на месте старой Базы за вырубленным кварталом.
20.05.2016 | Проект попросили доработать: соревнуясь север и ресторан "Армия".
20.05.2016 | В Екатеринбурге появились бесплатные сервисы: экскурсии по объектам ЮНЕСКО.
Горожане могут посетить демонстрационный этаж.

от 185 м²
до 205 м²

http://kn.e1.ru/view/30905663/

kn.e1.ru/view/30905663/

Объявить объявление

Сдам отдельностоящее здание

Березовский район, Березовский город, ул. Ленина, д. 32/б

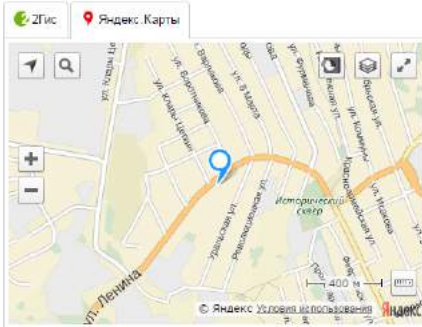

470 руб./мес. за м² Предложить свою цену
Цена за объект: 90 000 руб./мес.

Площадь
170 м²

Комментарий
Сдается отдельно стоящее здание на гостевом маршруте Екатеринбург-Березовский. Отличная видимость с дороги, огромный автомобильный трафик, близость остановки общественного транспорта, превосходная видимость с дороги и ОТЛИЧНАЯ ЦЕНА! Здание имеет мощность 15 кВт, а также 2 входа. Правильная прямоугольная форма помещения позволит развернуть практически любую деятельность. Имеется гостевая парковка, санузел, возможность заведения вентиляции, комната охраны.

Контакты
Искать
Андрей
+7 (908) 905-96-60
Попросить о звонке
Написать на e-mail

Срочно продам новый Таунхаус на Широкой улице 226 м2, 8 922 229 20 55

НА ПЕРВОГО РЕБЕНКА
Материнский капитал

Новости
20.05.2016 | Управление по охране памятников остановило работы в старинном особняке в центре Екатеринбурга.
Реставраторы Дома Яковлева на 8 Марта никому не рассказали, что они сделают со зданием.
20.05.2016 | Проекты из Екатеринбурга победили на всероссийской премии "Приметы городов".
В Москве впервые вручили премию девелоперу из Екатеринбурга.
19.05.2016 | "Народиному левиу предела не!" в "Первом Николаевском" на год отложили сдачу многоэтажки.
Возмущённые покупатели

Аналог №3

Сравнительный

http://kn.e1.ru/view/29485303/

kn.e1.ru/view/29485303/

Обновить описание недвижимости

Продам производственно-складское помещение

Березовский район, Березовский город, ул. Ленина

23 000 000 руб. 21 905 руб./м² [Предложить свою цену](#)

Площадь
1 050 м²

Комментарий
Продается нежилое здание. Здание отдельно-стоящее, производственного назначения площадью 1050 кв.м., вид права - собственность. Есть все коммуникации. Складские помещения дополнительно 250 кв.м. Участок под зданием 1100 кв.м. в аренде. Удобное местоположение, хорошие подъездные пути. Стоимость 23 млн.рублей.

Контакты

По продаже

☎ 8 (343) 271-00-15

✉ [Попросить о звонке](#)

✉ [Написать на e-mail](#)

55

Жилой дом Свой Круг
Старт продаж

СИНАРА

Участок коммуникации
442 тыс. рублей

VILLA 44

Площадь: 368,6 кв.м
60 посадочных мест
Чистовая отделка

Новости

23.05.2016 | [Бюджет светиться белым, красным, зеленым и синим: в Екатеринбурге строят новый фронт](#)

☞ Он появится ко Дню города на Уралмаше, между Победы и Космонавтов.

23.05.2016 | [Отдыхать на Балтыме можно не выходя из дома](#)

☞ Зачем ждать выходных, если живешь в "Балтым Парке"?

21.05.2016 | [Новый журнал о недвижимости опубликовал топ-10 квартир июня](#)

☞ В Екатеринбурге выйдет первый выпуск

<http://kn.e1.ru/view/32009603/>

kn.e1.ru/view/32009603/

Обновить описание недвижимости

Продам производственно-складское помещение

Березовский район, Березовский город, ул. Уральская, д. 89
Ориентир — склады

23 000 000 руб. 16 429 руб./м² [Предложить свою цену](#)

Площадь
1 400 м²

Детали

Интернет: Нет

Комментарий
Срочно! Продам производственное помещение для склада: 1 этаж- 800м2, 2 этаж- 600м2, центральное отопление, вода, два сан. узла, душевая, есть тахофер на 2-3т.

Контакты

Татьяна

☎ +7 (912) 265-55-15

✉ [Попросить о звонке](#)

✉ [Написать на e-mail](#)

нет

Инфраструктура:

- Парковка;
- Управляющая компания;
- Клининговая служба;

Новости

20.05.2016 | [Уникальную цену на готовый дом предлагают в коттеджном поселке "Алендевилл"](#)

☞ Дом выполнен по дизайнерскому проекту с удобной планировкой и приятными внешними видами

28.05.2016 | [Гендиректор «Солгасстрой» объявляет о начале строительства комплекса](#)

☞ Проект попросили директаты, соорив спот и ресторан "Арчана"

28.05.2016 | [В Екатеринбурге появится Освительный экран: экскурсий по неосмотренным](#)

☞ Горожане могут посетить демонстрационный этаж.

Навигатор от застройщика
От 1,7 млн руб в лучших ЖК

Сенсация!
Завезай в квартиру сейчас, плати потом!

Подключиться

https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_berezovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1700_m_778191932

https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_berezovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1700_m_778191932

Цена: 38 000 000 руб.

Агентство: Евгений
на Авто с 27 апреля 2018
+7 (912) 224-7-77 | Назвать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авто

Город: Свердловская область, Березовский
Адрес: пос. Паравозский, 3/1

Продам складское помещение 1700 м²
Предлагаю в продаже производственный комплекс, расположенный по адресу: г. Березовский, пос. Паравозский, д. 3/1. Комплекс включает в себя:
1) Земельный участок в собственности площадью 1000 кв. м, када. номер 50:08:0010002.0038. Есть возможность аренды с правом выкупа у МУП СО прилегающей территории рядом с объектом.
2) Складское помещение: 908 кв. м - капитальный отопительный склад, высота потолка 7 м., края балки на 5 т. 818 кв. м - капитальный отопительный склад, высота потолка 0,5 м., края балки на 5 т.
Во всех складских помещениях опора расположена на столбовую край балки до 10 тонн.
На территории складов есть офисные помещения, сану.
3) Трехэтажное административное здание, 170 кв. м.
На территории базы здания из среднего сегмента. Водопровод и тепло от ж/д станции ВРЭС. По территории ходит автобус с маршрутом и автозаказом до 100 км/ч.
В данный момент складские помещения сдаются в аренду под хранение автомобилей и под размещение грузовых автомобилей.

Номер объявления: 778191932

Доходный

<http://kn.e1.ru/view/6923861/>

kn.e1.ru/view/6923861/

Обратите внимание координаты

Сдам производственно-складское помещение
Березовский район, Березовский город, ул. Заводная Промзона

180 руб./мес. за м² | Предложить свою цену
Цена за объект: 10 000 руб./мес.

Площадь: 100 м²

Интернет: Да

Комментарий
Предлагаю в аренду производственно-складское помещение площадью от 50 кв.м до 200 кв.м на территории Окского комплекса «Резур».

Помещение подходит для размещения:
- складирования и хранения грузов;
- многофункционального комплекса: производство, склад, офис, открытые площадки, услуги погрузочно-разгрузочные и обслуживания;

Рядом открытая площадка в 400 тулках, оборудованная мостовым краном грузоподъемностью 20 тонн. Общая территория площадью 10 Га.
На территории ПОС «Резур» организована и ведется парковка, имеется Столовая
- две роботизированные газовые котельные;
- две трансформаторные подстанции мощностью 930 кВт и 1000 кВт;
- возможность размещения Вашей рекламы на территории комплекса, а также на щитах ЕКАД в непосредственной близости от ПОС.

Район имеет хорошую транспортную развязку и высокий трафик. Территориальная близость к областным дорогам, удобный выезд в ЕКАД. До территории комплекса курсирует общественный транспорт, автобусный маршрут №2.

www.prozour.pro

Контакты

Промзона площадью 308,6 кв.м
60 парковочных мест
Чистовая отделка

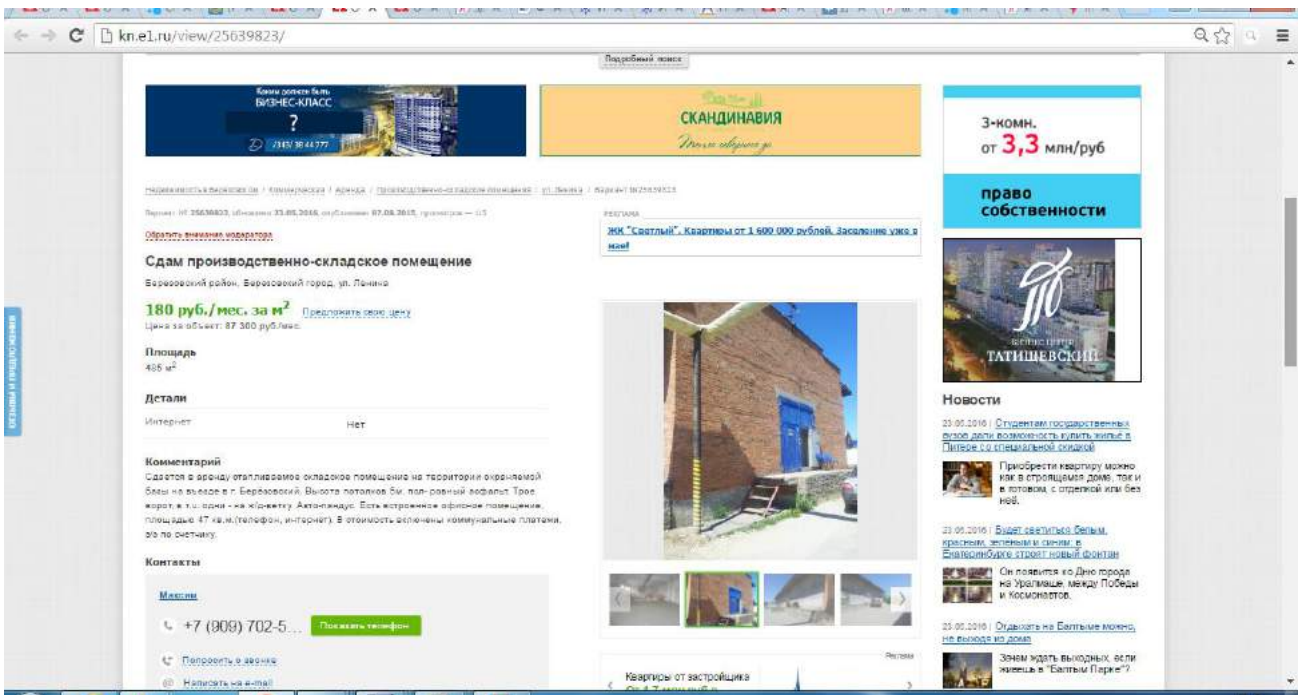
Новости
23.01.2018 | Студентам государственного вуза дали возможность учиться зимой в Питере с отпуском родителей
23.01.2018 | Приобрести квартиру можно как в строящемся доме, так и в готовом, с отделкой или без нее.
23.01.2018 | Будет светиться Белым, красным, зеленым и синим в Калининбурге строят новый фонтан
23.01.2018 | Он появится ко Дню города на Уралмаше, между Победой и Космонавтов.
23.01.2018 | Студентам на Балтийке можно не выехать из дома
Зачем идти выкурить, если живешь в «Балтийском Парке»?

Квартиры от застройщика
От 1,7 млн руб в лучших ЖК

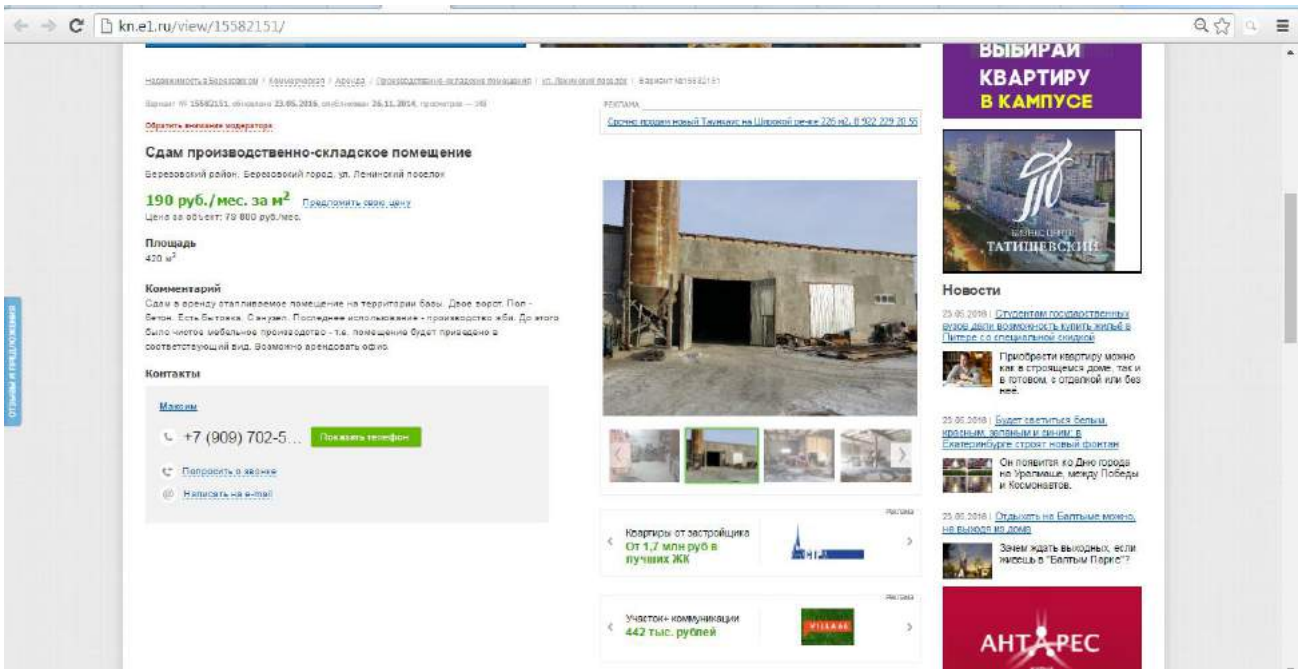
Сенсация
Звезды в квартиру сейчас, плати потом!

от 185 м² до 205 м²

<http://kn.e1.ru/view/25639823/>



<http://kn.e1.ru/view/15582151/>



Аналог №4

Сравнительный

<http://kn.e1.ru/view/29485303/>

kn.e1.ru/view/29485303/

Обратить внимание модератора

Продам производственно-складское помещение

Березовский район, Березовский город, ул. Ленина

23 000 000 руб. 21 905 руб. м² [Предложить свою цену](#)

Площадь
1 050 м²

Комментарий
Продается нежилое здание. Здание отдельно-стоящее, производственного назначения площадью 1050 кв.м., вид права - собственность. Есть все коммуникации. Складские помещения дополнительно 230 кв.м. Участок под зданием 1100 кв.м. в аренде. Удобное местоположение, хорошие подъездные пути. Стоимость 23 млн рублей

Контакты

[По продаже](#)

☎ 8 (343) 271-00-15

✉ [Попросить о звонке](#)

@ [Написать на e-mail](#)

Число просмотров: 240 941, 6 922, 249, 202

35

Жилой дом Свой Круг
Старт продаж

Участок+ коммуникации
442 тыс. рублей

Площадь: 368,6 кв.м
60 посадочных мест
Чистовая отделка

Новости

23.05.2016 | Будет светить в белым, красным, зеленым и синим в Екатеринбурге, строят новый фонтан

Он появится ко Дню города на Ураламше, между Победы и Космонавтов.

23.05.2016 | Отдыхать на Балтыме можно, не выходя из дома

Зачем ждать выходных, если живешь в "Балты Парке"?

21.05.2016 | Новый журнал о недвижимости опубликовал топ-10 квартир июня

В Екатеринбурге выйдет первый номер

<http://kn.e1.ru/view/32009603/>

kn.e1.ru/view/32009603/

Обратить внимание модератора

Продам производственно-складское помещение

Березовский район, Березовский город, ул. Уральская, д. 68
Ориентир — шкаты

23 000 000 руб. 21 429 руб. м² [Предложить свою цену](#)

тип:

Площадь
1 400 м²

Детали

Интернет: Нет

Комментарий
Срочно! Продам производственное помещение два этажа: 1 этаж- 600м2, 2 этаж- 600м2, центральное отопление, вода, два сан. узла, душевая, есть лифтер на 2-й эт.

Контакты

[Татьяна](#)

☎ +7 (912) 265-55-15

✉ [Попросить о звонке](#)

@ [Написать на e-mail](#)

Инфраструктура:

- Парковка;
- Управляющая компания;
- Климатный контроль;

Новости

26.05.2016 | Уникальную цену на готовый дом предложили в коттеджном поселке "Александрово"

Дом выполнен по дизайнерскому проекту с удобной планировкой и привлекательным внешним видом.

25.05.2016 | Предлагает сотрудничество "Амурская крепость" на месте бывшей базы заповедников в Березовке

Проект попросили доработать, сократив сквер и ресторан "Армавия"

20.05.2016 | В Екатеринбурге появится девятиэтажный отель: экскурсий по набережной

Горожане могут посетить демонстрационный этаж.

Недвижимость от застройщика
От 1,7 млн руб в лучших ЖК

Сенсация
Заявки в квартиру сейчас, плати потом!

https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_berezovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1700_m_778191932

https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_bereзовский/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1700_m_778191932

Цена: 38 000 000 руб.

Агентство: Евгений
на Avito с 27 апреля 2018
+7 (912) 224-7177 | Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Свердловская область, Березовский
Адрес: пос. Перевозский, 3/1

Продам складское помещение 1700 м²

Предлагаю в продаже промышленный комплекс, расположенный по адресу: г. Березовский, пос. Перевозский, д. 3/1. Комплекс включает в себя:

- Земельный участок в собственности площадью 1000 кв. м, када. номер 50:05:0100002 0038. Есть возможность выкупить с правом выкупа у МУПСО прилегающей территории перед строением.
- Складские помещения: 908 кв. м - капитальный отопительный склад, высота потолка 7 м., крыш балки на 5 т 518 кв. м - капитальный отопительный склад, высота потолка 0,5 м., крыш балки на 5 т. Во всех складских помещениях, опора рассчитана на установку кранов башки до 10 тонн. На территории склада есть офисные помещения, санузел.
- Транспортное административное здание, 276 кв. м.

На территории базы имеются так среднего давления, водопровод, и тепло от жидкого ВУС. По электричеству заключен договор с Энергообл. энергопотребность до 100 кВт. В данный момент складские помещения сдаются в аренду под хранение автомобильной и под заготовку грузовых автомобилей.

Номер объявления: 778191932

Доходный

http://kn.e1.ru/view/6923861/

kn.e1.ru/view/6923861/

Обратите внимание на объявление

Сдам производственно-складское помещение
Березовский район, Березовский город, ул. Западная Промышленная

180 руб./мес. за м² | Предложить свой ценз
Цена за объект: 10 000 руб./мес.
тип: с/т

Площадь: 100 м²

Детали:
Интернет: Да

Комментарий:
Предлагаю в аренду производственно-складское помещение площадью от 50 кв.м до 200 кв.м на территории Складского комплекса «Резур».

Помещение подходит для размещения:
- производственных и сервисных цехов;
- многофункционального комплекса: производство, склад, офис, открытые площадки, услуги погрузочно-разгрузочные и упаковочные.

Рядом открытая площадка с к/д тупиком, оборудованная местными и основным грузоподъемностью 20 тонн. Общ.ж территория площадью 18 Га.
На территории ПСК «Резур» организована асфальтированная парковка, имеется Столовая.

- две собственные газовые котельные;
- две трансформаторные подстанции мощностью 630 кВт и 1000 кВт;
- возможность размещения Башей элевации на территории комплекса, в т.ч. на щитах ЕКАДе в непосредственной близости от ПСК.

Район имеет хорошую транспортную развязку и высокий трафик. Территориальная близость к обьезному дорогам, удобный выезд с ЕКАДе. До территории комплекса курсирует общественный транспорт, автобусный маршрут №5.

www.rpsr.ru

Контакты:

Площадь: 368,6 кв.м
60 посадочных мест
Чистовая отделка

Новости:
23.05.2019 | Строятся государственные вузовские жилые комплексы в Питере со социальной инфраструктурой
23.05.2019 | Приобрести квартиру можно как в строящемся доме, так и в готовом, с отделкой или без нее.
23.05.2019 | Будет открыта первая торговая зона в центре в центре в Санкт-Петербурге строит новый фронтал
23.05.2019 | Он появится ко Дню города на Ураловском, между Победы и Космонавтов.
23.05.2019 | Отдых на Балтике можно не выходя из дома
Зачем ждать выходные, если можно в "Балтий Парке"?

Квартиры от застройщика
От 1,7 млн руб в лучших ЖК

Сенсация!
Звезжай в квартиру сейчас, плати потом!

от 185 м² до 205 м²

http://kn.e1.ru/view/25639823/

kn.e1.ru/view/25639823/

Ваш любимый поиск

Комму. объект БМ, ВУЗ/ЕС-КЛАСС ? (909) 702-4477

СКАНДИНАВИЯ *Милые обитатели*

3-КОМН. от 3,3 млн/руб

право собственности

ТАТИШЕВСКИЙ

Новости

23.05.2016 | Студентам государственных вузов дали возможность жить в Питере с государственной оплатой

23.05.2016 | Будет великий Бельм, прекрасный, зеленым и синим в Финляндии будет новый фонтан

23.05.2016 | Он появится ко Дню города на Уралмаше, между Победы и Космонавтов.

23.05.2016 | Одиозная на Балтийском мосту, не выходя из дома

23.05.2016 | Зачем ждать выходов, если мосты в "Балтийском Парке"?

Сдам производственно-складское помещение

Березовский район, Березовский город, ул. Ленина

180 руб./мес. за м² *Предложить цену*
Цена за объект: 87 360 руб./мес.

Площадь: 485 м²

Детали

Интернет: Нет

Комментарий

Сдается в аренду отапливаемое складское помещение на территории охраняемой базы на выезде в г. Березовский. Высота потолков 5м, пол-равный асфальт. Три ворот, в т.ч. один - на железку. Акт приема. Есть встроенная офисная помещение, площадь 47 кв.м. (телефон, интернет). В отапливаемом помещении коммунальные платежи, за по счетчику.

Контакты

Максим

+7 (909) 702-5... *Показать телефон*

Попросить в автоне

Написать на e-mail

РЕГИСТРАЦИЯ

ЖК "Светлый", Квартиры от 1 600 000 рублей. Заселение уже в мае!

Квартиры от застройщика

http://kn.e1.ru/view/15582151/

kn.e1.ru/view/15582151/

Ваш любимый поиск

Комму. объект БМ, ВУЗ/ЕС-КЛАСС ? (909) 702-4477

СКАНДИНАВИЯ *Милые обитатели*

3-КОМН. от 3,3 млн/руб

право собственности

ТАТИШЕВСКИЙ

Новости

23.05.2016 | Студентам государственных вузов дали возможность жить в Питере с государственной оплатой

23.05.2016 | Будет великий Бельм, прекрасный, зеленым и синим в Финляндии будет новый фонтан

23.05.2016 | Он появится ко Дню города на Уралмаше, между Победы и Космонавтов.

23.05.2016 | Одиозная на Балтийском мосту, не выходя из дома

23.05.2016 | Зачем ждать выходов, если мосты в "Балтийском Парке"?

Сдам производственно-складское помещение

Березовский район, Березовский город, ул. Ленинский поселок

190 руб./мес. за м² *Предложить цену*
Цена за объект: 70 800 руб./мес.

Площадь: 420 м²

Комментарий

Сдам в аренду отапливаемое помещение на территории базы. Двое ворот. Пол - бетон. Есть, Сан.техн. С антрес. Помещение используется - производство жб. До этого было чисто мебельное производство - т.е. помещение будет приведено в соответствующий вид. Возможно крепление офиса.

Контакты

Максим

+7 (909) 702-5... *Показать телефон*

Попросить в автоне

Написать на e-mail

РЕГИСТРАЦИЯ

Срочно продаю новый Техник на Широкой улице 225 кв. 8 902 209 26 95

Квартиры от застройщика

От 1,7 млн руб в лучших ЖК

Участок коммуникации

442 тыс. рублей

АНТАРЕС

Аналог №7
Сравнительный
<http://kn.e1.ru/view/25363033/>

Специальность: Бизнес-опт / Инженерство / Юристы / Производственно-складские помещения / Зв. Каталог / Версия: 105505033

Почет № 25363033, объект № 30.05.2016, опубликован 14.07.2016, просмотров — 391

[создать внешний номер тура](#)

Продам производственно-складское помещение

Березовский район, Березовский город, ул. Мира, д. 68

9 000 000 руб., 12 658 кв. м [Подробнее о цене](#)

год

Площадь
711 м²

Комментарий
Промплощадка в центре г. Березового-2 объекта недвижимости:
1. складской этаж 624 кв.м;
2. склад 187 кв.м;
3. земельный участок 20 соток. Разрешенное использование - промышленные цели.

Контакты

ООО Бизнес-Восток-Берга

☎ 8 (343) 247-84-72
+7 (904) 544-61-20

✉ [Получить e-заявку](#)
📧 [Написать на e-mail](#)

История:

- Парковка;
- Управленческая компания;
- Клининговая служба;
- Охрана;
- Связь и Интернет.

Новости

24.09.2016 В микрорайоне Заречье-8 построен 3-этажный академический корпус, который оборудуют несколькими фойе

Сна разместится в районе улицы Машинистов

24.09.2016 Тополиным свесом украсят проект в районе УТМБ проект здания общежития в стадии строительства

Высота неб на Комсомольской построит современную высотку для студентов УрФУ

24.09.2016 ЖК "Автомат" отдали в наладочные работы

Закончить договор на покупку квартиры теперь можно в Едином отделе продаж УТМК

АНТАРЕС
ИММОБИЛИ

<http://kn.e1.ru/view/27947483/>

Специальность: Бизнес-опт / Инженерство / Юристы / Производственно-складские помещения / Зв. Каталог / Версия: 105505033

Почет № 27947483, объект № 30.05.2016, опубликован 14.11.2015, просмотров — 249

[создать внешний номер тура](#)

Продам производственно-складское помещение

Березовский район, Березовский город, ул. Орджоникидзе, д. 10а

25 000 000 руб., 29 310 кв. м [Подробнее о цене](#)

Площадь
680 м²

Детали

Год постройки: 2013

Комментарий
Хорошее состояние! Продам производственно-складское помещение с отоплением, зем. участок 0,2 га есть возможность завести газ, есть электричество, вода, есть крыша-балка на 5 тонн

Контакты

Паруса

☎ 8 (343) 283-03-40 +7 907-039-78-14

✉ [Получить e-заявку](#)
📧 [Написать на e-mail](#)

ООО АН Заречье риблс
Виды объектов в данной рубрике (11)

г. Екатеринбург ул. Чернышевского, д. 18, офис 608

История:

- ЖК "Светлый". Квартиры от 1 600 000 рублей. Заселены уже в мае!

Новости

24.09.2016 В ЖК "Павлов-2" возобновят поставки 17 квартир

Склады достигают 400 000 тысяч рублей

24.09.2016 В микрорайоне Заречье-8 построен 3-этажный академический корпус, который оборудуют несколькими фойе

Сна разместится в районе улицы Машинистов

24.09.2016 Тополиным свесом украсят проект в районе УТМБ проект здания общежития в стадии строительства

Высота неб на Комсомольской построит современную высотку для студентов УрФУ

D HAUS "ДОМ СДАН"
в эксплуатацию
на стадии строительства
Почет №: 24401482

<http://kn.e1.ru/view/24401482/>

kn.e1.ru/view/24401482/

Недвижимость в Воронежской области / Воронеж / Услуги / Склады и помещения / Продажа недвижимости / Воронеж №24401482

Ваше ID: 24401482, опубликовано 23.05.2016, опубликовано 23.05.2016, просмотров — 230

[Объявить вакансию](#) [Найти работу](#)

Продам складское помещение

Воронежский район, Вороная Пышка, ул. Стануторский ст. д. 22
Ориентир — Стануторская-Машинистов

10 000 000 руб. 20 000 руб. м²

Площадь
400 м²

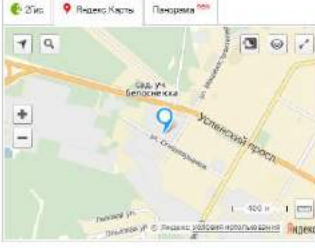

Комментарий
Теплые складские помещения от 400 до 1800 кв. м, есть автодорога 400 кв. м на 4 поста

Контакты

Александр Васильевич
 ☎ 8 (343) 372-91-11
 +7 (902) 878-36-64

ООО Риэлторский центр Недвижимость. Ру
[Объявления в избранном](#) (24)
 пр. Коммунаров, 72

РЕКЛАМА
 Срочно продам новый Тупицкий на Широкой улице 220 кв. м. 8 902 229 30 55

ПРЕДЛАГАЕМ В АРЕНДУ
 помещения под кафе
 на первом этаже
 бизнес-центра
ТАТТИШЕВСКИЙ!

Новости

24.05.2016 | В микрорайоне Заречный построит 3-этажную жилую застройку, которую обещают начать в мае

24.05.2016 | Прогнозируют, что в районе УЛП сметят 2-этажную общу, а также построят

24.05.2016 | Вокзал №6 на Комсомольской построят современной высотой для студентов УрФУ

24.05.2016 | ЖК "Альбом" отдали в найболее ДМ

Заключить договор на покупку квартиры теперь можно в Едином окне продаж УГИК

D HAUS 5

Доходный

<http://kn.e1.ru/view/22479552/>

kn.e1.ru/view/22479552/

Недвижимость в Воронежской области / Воронеж / Услуги / Склады и помещения / Продажа недвижимости / Воронеж №22479552

Ваше ID: 22479552, опубликовано 24.05.2016, опубликовано 24.05.2016, просмотров — 23

[Объявить вакансию](#) [Найти работу](#)

Сдам складское помещение

Березовский район, Березовский город, ул. Колосовка, д. 4
Ориентир — Автомаг

100 руб./мес. за м² [Правильность цены](#)

Цена за объект: 200 000 руб./мес.
торг

Площадь
2 000 м²

Детали

Интернет: Да



Комментарий
Сдам склад по адресу г.Березовский, Колосовка, 4 (земля с Березовского тракта, объект прямо за Автомагом)
Площадь - 2000 кв.м. длина 48, ширина 42. Рабочая высота - 8,5 м. Пол - ровный. Ворота четверо, 3*9,5 (есть возможность увеличить высоту). Удобный подъезд с КАД. Площадка для парковки автомобилей. Электричество - 100 кВт. Вода - есть. Телефон, интернет. Территория охраняется. Складской комплекс предлагает объекты в аренду от 1000-8000 кв.м. Стеллажи, навесный 100 р. за кв.м., теплые 200 р. за кв.м.

Контакты

[Светлана](#)
 ☎ +7 (922) 181-80-17

☑ Правильность цены

РЕКЛАМА
 Срочно продам новый Тупицкий на Широкой улице 220 кв. м. 8 902 229 30 55

КАМПУС
ВТУЗ - ГОРОДОК
СДАЧА В 1 КВАРТАЛЕ 2017 Г.

Аренда помещений для кафе в бизнес-центре "Таттишевский"

Новости

24.05.2016 | В микрорайоне Заречный построит 3-этажную жилую застройку, которую обещают начать в мае

24.05.2016 | Прогнозируют, что в районе УЛП сметят 2-этажную общу, а также построят

24.05.2016 | Вокзал №6 на Комсомольской построят современной высотой для студентов УрФУ

24.05.2016 | ЖК "Альбом" отдали в найболее ДМ

Заключить договор на покупку квартиры теперь можно в Едином окне продаж УГИК

D HAUS 5

<http://kn.e1.ru/view/30992323/>

kn.e1.ru/view/30992323/

Область: [Внешнее обустройство](#) / [Архитектура](#) / [Склады и помещения](#) / [ул. Западная Промысла](#) / Вариант №30992323

Вариант: № 30992323, опубликован 24.05.2016, опубликован 25.05.2016, просмотров — 31

[Область: Внешнее обустройство](#)

Сдам складское помещение

Варшавский район, Варшавский город, ул. Западная Промысла

140 руб./мес. за м² [Предложить свою цену](#)
 Цена за объект: 180 000 руб./мес.

Площадь
1 000 м²

Детали
Интернет: нет

Комментарий
Сдам в аренду новый на отопляемый склад. Высота 9 - 7,5 метра. Пол - бетон. Автомобили и въезд внутри. Две ворот. Есть офисы и бытовые помещения. Удобная площадка для маневрирования транспорта. Возможно арендовать 2400 или 1400 кв. м. Сдается с мая (фото сделаны в феврале)





Контакты

[Мессенжеры](#)

+7 (909) 702-54-44

[Поправить описание](#)
[Написать на e-mail](#)

РЕКЛАМА
Средне продали новый Таунхаус на Широкой реке 226 кв. м, 8 902 229 20 55

Квартиры от застройщика
От 1,7 млн руб в лучших ЖК

Квартиры 70 кв с террасой
за 2,2 млн. рублей в Блутым-Парке

НЕ ЖИТЬ В ОБЩЕЖИТИИ

Планы, цены
ТАТИШЕВСКИИ

Новости

24.05.2016 | В микрорайоне Заречный построят 5-этажную академическую общежитие, которое обустроят на 600 человек

24.05.2016 | Сно разместится в районе улицы Машинистов

24.05.2016 | "Поповину свесили, убрали крышу" в районе УТЦ построят новую общежитие в стиле конструктивизма

24.05.2016 | Вместе снёб на Комсомольской построят современную выкату для студентов УрФУ

24.05.2016 | ЖК "Аэрикс" отменил в Челябинске

Заключить договор на покупку квартиры теперь можно в Едином отделе продаж УПИК

D HAUS S **ДОМ СДАН**
 в Челябинске

<http://kn.e1.ru/view/21237432/>

kn.e1.ru/view/21237432/

Область: [Внешнее обустройство](#) / [Архитектура](#) / [Склады и помещения](#) / [ул. Кольцавая, д. 59](#) / Вариант №21237432

Вариант: № 21237432, опубликован 26.05.2016, опубликован 27.05.2016, просмотров — 39

[Область: Внешнее обустройство](#)

Сдам складское помещение

Варшавский район, Варшавский город, ул. Кольцавая, д. 59
Среднетер — ЕНЧД

140 руб./мес. за м² [Предложить свою цену](#)
 Цена за объект: 180 000 руб./мес.

Площадь
1 300 м²

Детали
Интернет: Да

Комментарий
Теплое складское прицепное помещение 30x40. Шаг колонн 12x19. Высота склада 5,6м. Ворота 4x4 для фуры. Пол Бетон. От склада до Кольцевой ж/дпереезда 800 метров. Хороший подъезд для фуры. Дополнительно офис 20 кв.м. Вонурум. Стоимость указана с НДС. Дополнительно электроэнергия. Цена указана за первые три месяца.



Контакты

[Мессенжеры](#)

+7 (902) 262-57-13

[Поправить описание](#)
[Написать на e-mail](#)

РЕКЛАМА
Средне продали новый Таунхаус на Широкой реке 226 кв. м, 8 902 229 20 55

Отдел продаж: 375-32-73

Планы, цены
ТАТИШЕВСКИИ

Новости

24.05.2016 | В микрорайоне Заречный построят 5-этажную академическую общежитие, которое обустроят на 600 человек

24.05.2016 | Сно разместится в районе улицы Машинистов

24.05.2016 | "Поповину свесили, убрали крышу" в районе УТЦ построят новую общежитие в стиле конструктивизма

24.05.2016 | Вместе снёб на Комсомольской построят современную выкату для студентов УрФУ

24.05.2016 | ЖК "Аэрикс" отменил в Челябинске

Заключить договор на покупку квартиры теперь можно в Едином отделе продаж УПИК

D HAUS S **ДОМ СДАН**
 в Челябинске

Аналог №9

<http://land.e1.ru/view/13700023/>

land.e1.ru/view/13700023/

Продам коммерческую землю
 Березовский район
 Ориентир — Новосвердловская ТЭЦ

1 500 000 руб. 100 000 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь
 15 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий
 Продам земельный участок промышленного назначения. 1500кв.метров (0.15га). Участок находится на охраняемой пром. площадке Новосвердловской ТЭЦ. Имеется асфальтированный подъезд прямо к участку жд. подъезд. Удобный выезд на кольцевую автодорогу (ЕКАД). Рядом находятся базы "Монетка", "Лукойл", "Командор" и т.д. По всем вопросам обращаться по телефону. Собственник.

Контакты
 Игорь
 +7 (961) 776-92-40

Аренда помещений для кафе в Бизнес-центре "Татищевский"

БУДЬ ГОТОВ

Новости
 24.05.2016 | В ЖК "Триумф-2" распродают последние 17 квартир
 Скидки достигают 400 000 тысяч рублей.
 24.05.2016 | В микрорайоне Заречный построит 9-этажную академию волейбола, которую обсудяют несколько лет

<http://land.e1.ru/view/13601183/>

land.e1.ru/view/13601183/

Выявлен № 13601183, обновлено 24.05.2016, опубликовано 12.04.2016, просмотров — 61

Продам коммерческую землю
 Березовский район, Березовский город
 Ориентир — БЗСК

7 900 000 руб. 90 805 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь
 87 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Вода подведена	Да

Комментарий
 Земля под производственно-складские помещения, административно-офисные помещения, рядом с БЗСК, удобные подъездные пути, все в собственности, на участке скважина, рядом с участком проходит газ, электроэнергия, СРОСННОИ

Контакты
 Вячеслав
 +7 (950) 647-50-00
[Позвонить о звонке](#)
[Написать на e-mail](#)

ЖК "Светлый". Квартиры от 1 000 000 рублей. Заселение уже в мае!

КВАРТИРЫ КОМФОРТ КЛАССА

Новости
 24.05.2016 | В ЖК "Триумф-2" распродают последние 17 квартир
 Скидки достигают 400 000 тысяч рублей.
 24.05.2016 | В микрорайоне Заречный построит 9-этажную академию волейбола, которую обсудяют несколько лет

<http://land.e1.ru/view/10339852/>

land.e1.ru/view/10339852/

Продам коммерческую землю

Березовский район, Березовский город
Ориентир — ЕКАД

14 400 000 руб. 120 000 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь
120 соток

Детали

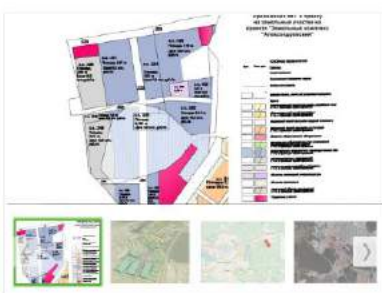
Асфальтовая дорога:	Да
Вода подведена:	Да

Комментарий
Выделенный земельный участок 1,2 Га для размещения производственного объекта. Расположен в земельном комплексе "Александровский" на границе Екатеринбурга и Березовского, с внешней стороны ЕКАД (вблизи от пересечения с Березовским трактом). Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов производственного, складского, административного и коммунального назначения. Участок рядом с дорогой, рядом с участком проходит газ и вода. Отличная визуальная доступность с ЕКАД. Уже сделан (отсыпан в плане) съезд с ЕКАД. Подъезд к земельному участку также осуществляется по существующей ул. Горняков. Связь с центральными районами Березовского осуществляется посредством существующих улиц Уральская и Metallургов. Получены Тех.условия на газ, электричество, воду и канализацию. На карте участок №1432. Удобное географическое положение. В наличии участки большей и меньшей площадью, в т.ч. под логистику.

Контакты

Марина

+7 (922) 216-60-05
8 (343) 219-33-22



Жилой дом Свои Круг
Старт продаж

Сенсация! Звезжай в квартиру сейчас, плати потом!

Новости

- 24.05.2016 | В ЖК "Триумф-2" распродают последние 17 квартир
- Скидки достигают 400 000 тысяч рублей.
- 24.05.2016 | В микрорайоне Заветный построит 9-этажную академию волейбола, которую обсудают несколько лет
- Она разместится в районе улицы Машинистов.
- 24.05.2016 | Подвожу счета, убавлю

Аналог №№10,11

Сравнительный

<http://kn.e1.ru/view/25938753/>

kn.e1.ru/view/25938753/

Продам отдельное здание

Екатеринбург Кировский район, ул. Хасарова д. 8
Площадный

Уральская, 16 мин пешком

30 000 000 руб. 40 000 руб./м² [Предложить свою цену](#)

Площадь
750 м²

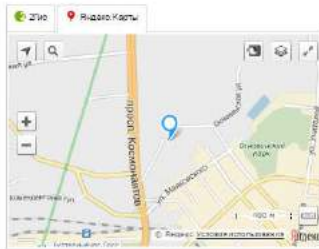

Комментарий
Продам производственный комплекс (район ул. Челюскинцев-просп. Косаревская) двухэтажное отдельно стоящее кирпичное строение, земельный участок 10 соток (собственность). Производственный цех, расположенный на первом этаже, занимает 500м². Офисные помещения, расположенные на первом и втором этажах -250м². Высота потолков 8,7 м. отопление, санузлы, курсовая зона. Подходит под любое производство (в настоящее время - типография), жилищные, склады и т.д. Зона отдаленная, благоустроенная окрестности, удобные подъездные пути к ул. Хасарова д. ул. Маяковского, есть возможность сделать отдельный въезд с территории. Есть возможность организации зоны разгрузки, дополнительных складских помещений и других строений.

Контакты

Дегурова Татьяна Игоревна

8 (343) 344-44-45
+7 (912) 030-50-40

[Подарить подарок](#)
[Написать письмо](#)

Новости

- 25.01.2016 | 10 пятиэтажным ребятам разрешили на улице? из дольщиков в центре Екатеринбурга выселили семьи, которых не пустили на сайт
- Люди, переоселенные в "левальное" поселение, описывают сложнейшую ситуацию
- 25.01.2016 | Девочки ищут и работают: мексиканский электрик заморозил строительство высотного жилого комплекса в Истринском
- Развитие микрорайона требует масштабного дорожного строительства
- 24.05.2016 | Фирма из Екатеринбурга (Генеральшта) планирует в парке за 9 миллионов добить
- Работы займут четыре месяца

<http://kn.e1.ru/view/14090301/>

kn.e1.ru/view/14090301/

Обратите внимание инвестора

Продам отдельностоящее здание

Екатеринбург Кировский район, ул. Автоматика Паркостр. д. 3
Высотардфа

60 900 000 руб. 61 286 руб./м² [Предложить свою цену](#)

Площадь
993,7 м²

Комментарий
Продается отдельно стоящее здание по адресу г. Екатеринбург, ул. Автоматика 3. Общая площадь здания 993,7 м². В здании имеется инженерная сеть, охрана, видеонаблюдение, контрольно-пропускной пункт. Все помещения отремонтированы, работать можно прямо сейчас и начинать работать. В здании помещениями не пользуются длительное время, ламинат по фактурному основанию, на полу в коридорах и на лестничной-перегородочной плите.

Полностью напольное покрытие. Отопление от центральной газовой котельной, центральные водопроводы, центральная канализация. Пластиковые окна в тройном остеклении. Возможна продажа вместе с арендаторами.

Для получения более подробной информации и просмотра презентации отправляйте письма по электронной почте: Maxid101@mail.ru или звоните по телефону 80122422484. Никита Игоревич.

Контакты

Никита Игоревич

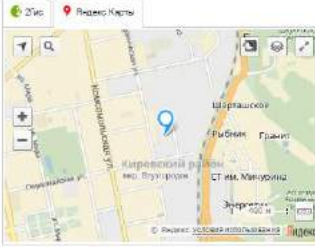

+7 (912) 242-24-84

[Поправить описание](#)

[Написать на e-mail](#)

ООО Недвижимость Урала
[Все объявления в одной рубрике](#)

ИЖИ "Светлый", Квартиры от 1 600 000 рублей. Заселение уже в мае!

Новости

26.06.2016 | В Екатеринбурге возмещают депозитный перевод-аванс по новостройкам

Горожане могут посетить демонстрационный этаж.

25.06.2016 | Траект в Екатеринбурге "завершил" индустриальный парк за Нововольской ТЭЦ на месте 114 парковок для

Всего на слушания по новой программе собрались семь тысяч человек.

25.06.2016 | ТЭЦ в подвале поквартирных и ЖЭО "Родников" начнется беспрецедентная акция

Судя по выгодным условиям, предложение обещает быть востребованным у клиентов.

АНТАРЕС
Готовое жилье «ПОД КЛЮЧ» в ЖК АНТАРЕС

<http://kn.e1.ru/view/31709483/>

kn.e1.ru/view/31709483/

Обратите внимание инвестора

Продам отдельностоящее здание

Екатеринбург Кировский район, ул. Чистопольская, д. 7
ИЖИ

40 000 000 руб. 52 083 руб./м² [Предложить свою цену](#)

Площадь
768 м²

Детали

Год постройки	1994
Интернет	Нет

Комментарий
Участок земли 2800 м² в Аренде. Стоимость аренды 20 тр. в месяц.

Контакты

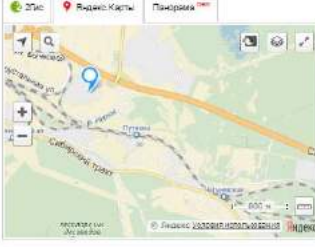

Юрий

+7 (908) 927-70-44

[Поправить описание](#)

[Написать на e-mail](#)

РЕСТАУРАЦИЯ
Средняя аренда 1000 руб./мес. на Широкой улице 226 кв. м. в 900 229 30 00

ПРЕДЛАГАЕМ АРЕНДУ
помещение под кафе на первом этаже бизнес-центра "ТАТИЩЕВСКИЙ"

Новости

25.06.2016 | УС подполковник с рабочим коллегой на улице из дельта-планетки в метро. В Екатеринбурге задержан человек, которого звали там 20 лет

Люди, переселенные в "жилище" помещенные, оказавшись законными ситуациями.

25.06.2016 | Выдали визы и рабочие визы в Екатеринбурге, замовали строительство единственного жилого комплекса в Южном

Городские микрорайоны требуют масштабного дорожного строительства.

24.06.2016 | Бизнес екатеринбургского Главы округа придет в порядок за 5 миллионов в день

Работы займут четыре месяца.

DOM СДАН
HAUS S
Офис продаж

Доходный

<http://kn.e1.ru/view/25729063/>

Сдам офисное помещение

Екатеринбург, Кировский район, ул. Блюера, д. 29
Панорамный
Ориентир — ТЦ "Современник"

350 руб./мес. за м² [Привлечь свое цен!](#)
Цена за объект: 700 000 руб./мес.

Площадь
2 000 м²

Детали
Интернат Да

Комментарий
Сдается в аренду офисное помещение площадью от 30 кв.м. В арендуемую ставку входит: парковка на 50 машино-мест, видеонаблюдение, коммунальные услуги, электроснабжение, охрана. Дополнительно оплачиваются клининговые услуги, интернет и телефон. Развитая инфраструктура: продуктовые магазины, столовая, ресторан, ТЦ "Современник" и ТЦ "Анда", аптека, кафе и т.д.
Заключение договора на менее чем на 11 месяцев.

Контакты
[Сергей Александрович](#)
+7 (922) 135-83-84
[Позвонить в звонок](#)
[Написать на e-mail](#)

РЕКЛАМА
[Сдать готовый новый Таунхаус на Школьной улице \(ПС №1, 8 922 209 20 05\)](#)

25.06.2016 [ТО патристичным работником оказался на улице!](#) из доверительника в центре Екатеринбург. Выяснить семью, которая жила там 30 лет

25.06.2016 [Люди, переоселенные в "неприятное" помещение, оказались в сложной ситуации.](#)

25.06.2016 [Выезды колон и работы московской электрической заводской строительств выявляют много проблем в Истринском](#)

25.06.2016 [Развитие микрорайона требует масштабного дорожного строительства.](#)

24.06.2016 [Свалка в центре Челябинска превратится в парк за 9 миллионов рублей](#)

24.06.2016 [Работы займут четыре месяца.](#)

АНТАРЕС
Готовое жилье «ПОД КЛЮЧ» в ЖК АНТАРЕС

<http://kn.e1.ru/view/25409733/>

Сдам офисное помещение | Челябинск, 6 | 350 руб./мес. за м²

Площадь
1 000 м²

Комментарий
Сдам в аренду офисное помещение по адресу Челябинск 6 площадью от 20 до 1700 кв. м. Стоимость зависит от количества помещений и их количества. Здание расположено рядом с транспортными остановками, а также остановкой городской электрички и междугороднего транспорта. В здании 11 провайдеров, на 1 этаже расположено кафе. Парковочные места есть бесплатные и есть отдельные платные. Арендная ставка включает в себя коммунальные платежи.

Контакты
Павел
+8 (343) 206-20-66
[Позвонить в звонок](#)
[Написать на e-mail](#)

Центр недвижимости С северная казна
[Все объявления в нашей базе](#) (11)
г. Екатеринбург, ул. Чапаева, д. 3А

25.06.2016 [ТО патристичным работником оказался на улице!](#) из доверительника в центре Екатеринбург. Выяснить семью, которая жила там 30 лет

25.06.2016 [Люди, переоселенные в "неприятное" помещение, оказались в сложной ситуации.](#)

25.06.2016 [Выезды колон и работы московской электрической заводской строительств выявляют много проблем в Истринском](#)

25.06.2016 [Развитие микрорайона требует масштабного дорожного строительства.](#)

24.06.2016 [Свалка в центре Челябинска превратится в парк за 9 миллионов рублей](#)

24.06.2016 [Работы займут четыре месяца.](#)

АНТАРЕС
Готовое жилье «ПОД КЛЮЧ» в ЖК АНТАРЕС

<http://kn.e1.ru/view/30928013/>

kn.e1.ru/view/30928013/

Вариант № 30928013, обновлено 27.05.2016, опубликован 24.03.2016, просмотров — 21

[Обратить внимание инвестора](#)

Сдам отдельностоящее здание

Екатеринбург Кировский район, ул. Паровикова, д. 104
Планировка — УРФУ
Ориентир — УРФУ

450 руб./мес. за м² [Предложить свою цену](#)
Цена за объект: 346 800 руб./мес.

Площадь
770 м²

Детали

Год постройки	2010
Материал	Др

Комментарий
Отдельно стоящий здание, 3 этажа, материал (Панели, Кирпич) подвальный паркинг

Контакты

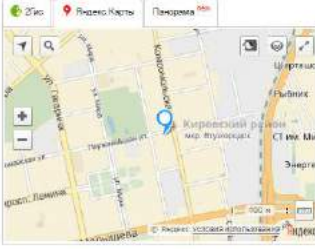

[Татьяна Викорова](#)

☎ 8 (343) 382-05-25

✉ [Попросить о звонке](#)

✉ [Написать на e-mail](#)

РЕКЛАМА
Срочно продаю новый Таунхаус на Широкой ре-е-е ЖК №1, в ЖК УРФУ 30.05

развитый жилой район

ПРЕДЛАГАЕМ В АРЕНДУ
помещение под кафе на первом этаже бизнес-центра "ТАТИЩЕНСКИЙ"

Новости

25.05.2016 | [100 потрошным работам](#) окажется на улице", из дома-памятника в центре Екатеринбурга выселяют семью, которая жила там 20 лет

Люди, переселенные в "нежилое" помещение, оживили аварийную ситуацию.

25.05.2016 | [Выезды кранов и работы:](#) изобретениям настоящих изобретателей строить так быстро, так много жилого комплекса в Истринском

Развитие инфраструктуры требует масштабного дорожного строительства.

24.05.2016 | [Фаворит екатеринбургского](#) Таунхауса примет в подарок за 9 миллионов рублей

Работа займет четыре месяца.

D HAUS S

Сравнительный

<http://land.e1.ru/view/13446313/>

land.e1.ru/view/13446313/

Вариант № 13446313, обновлено 24.05.2016, опубликован 09.03.2016, просмотров — 100

[Обратить внимание инвестора](#)

Продам коммерческую землю

Екатеринбург Кировский район
Ориентир — Исток

50 000 000 руб. 100 000 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь
500 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
--------------------	----

Комментарий
Продаются участки на Томенском тракте, 10 км. от Екатеринбурга. Площади от 1 до 10 Га. Назначение участков: под логистический комплекс, под производственно-складской комплекс, под торговый комплекс, жилье. КН 66.41.06.14015.1362. Площадь участка 5 Га. Участок размежеван.

Контакты

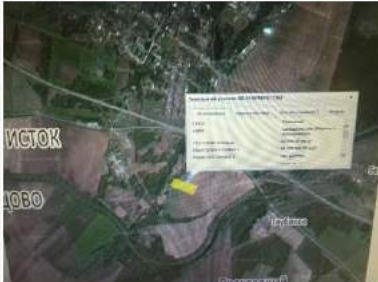
Андрей Викторович

☎ +7 (982) 706-80-43
8 (343) 219-33-22

✉ [Попросить о звонке](#)



✉ [Написать на e-mail](#)

РЕКЛАМА
ЖК "Светлый". Квартиры от 1 600 000 рублей. Заселение уже в мае!



собственности

Площадь 368,6 кв.м
60 посадочных мест
Чистовая отделка

Новости

25.05.2016 | [15-0 в пользу покупателей](#), в ЖК "Рябиновый" началась беспрецедентная акция

Судя по выгодным условиям, предложение обещает быть востребованным у клиентов.

25.05.2016 | [100 потрошным работам](#) окажется на улице", из дома-памятника в центре Екатеринбурга выселяют семью, которая жила там 20 лет

Квартиры от застройщика
От 1.7 млн руб в лучших ЖК

<http://land.e1.ru/view/13841473/>

land.e1.ru/view/13841473/

(343) 386 16 04

РАССВЕТНИЙ **от 2,5 млн руб.**

Отдел продаж: **375-32-73**

Индустриальность в Екатеринбурге / Земельные участки / Коммерческий район / Паркуют №13841473

Вариант № 13841473, объявлено 25.05.2016, опубликовано 25.05.2016, просмотрено — 0

Обратите внимание инвесторам!

Продам коммерческую землю
Екатеринбург, Кировский район



9 000 000 руб., 90 000 руб./ сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь
100 соток

Комментарий
Продам землю в п. Горный Цит.г. Екатеринбург на ул. Толстого. Разрешенное использование: размещение промышленного объекта (кладового комплекса)
#объект в нашей базе №66648#

Контакты
Ирина ООО "ЦН "МАН"
8 (343) 247-8... [Показать телефон](#)
[Попросить о звонке](#)
[Написать на e-mail](#)

РЕКЛАМА
Срочно продам новый Таунхаус на Шимской река 226 кв. 8 922 230 20 55

Новости
25.05.2016 | **35.0 в пользу покупателей** в ЖК "Рубиновый" началась беспрецедентная акция
[Судя по выгодным условиям, предложение обманывать быть.](#)

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_576625787

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_576625787

Инженерный Центр
Генеральный подряд, строительство и инженерные сети. Проверено! [www.mosstroy.ru](#)

Все объявления в Екатеринбурге / Земельные участки / Продам / Промышленность

Участок 2.5 га (промназначения)
Размещено 21 апреля в 15:44 [✕](#) [Редигировать](#) [скрыть](#) [показать объявления](#)

Цена: **9 000 000 руб.** [Купить в кредит](#)

Агентство: **РосЖилСтрой** на Авто с сентября 2014
Контактное лицо: **Татьяна**
9 922 122-11-11 [Написать сообщение](#)
Попытайтесь, оставите заявку, что вы ищете это объявление на Авито

Город: **Екатеринбург**

Продам участок 2.5 га, земли промназначения, 10 м до города

Предлагаю Вам земельный участок, находящийся в собственности, площадью 2,5 Га, расположенный вдоль промышленной зоны на Екатеринбургской кольцевой дороге (ВКАД). Участок находится в границах планируемой территории Екатеринбург – город Верхозеро, на 15 километре Речного тракта.

Земельный участок граничит с подстанцией «Марковский», на которой имеются свободные мощности до 11МВт. На земельный участок получено необходимые технические условия на подключение к электрическим сетям, водопроводным сетям, в том числе к сетям газопровода.







Месторасположение земельного участка позволяет строительство различных объектов, таких как: торговые стояночные центры, склады, здания АЗС (административно-бытовой комплекс), комплексы по обслуживанию транспортных средств, объекты различного назначения, и т.д.

На данный момент на участке отсутствуют какие либо строения, проведены выкопанные, увеличена кадастровая стоимость, подготовлены все инженерные изыскания, получены ГПЗУ.

Номер объявления: 576625787

[Написать продавцу](#) [В избранном](#) [Пожаловаться](#) [Попросить](#)

Планы объявлений:

Продать участок быстрее:
[Презентовать размещение](#) [Создать VIP-объявление](#)
[Выделить объявление](#)
[Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?
[Продвинуть объект лучше](#)

Хотите, чтобы 25 (МВ) человек из Екатеринбурга обратили внимание на ваше объявление?

[Узнать больше](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ»



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Мартынова Элеонора Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2212 № 914912, выдан 16.08.2012г.

Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамасском р-не

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 20 » апреля 2015г., регистрационный № 009445

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 20 » апреля 2015 года.

Президент

С.А. Табакова



0019422 *



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Международная

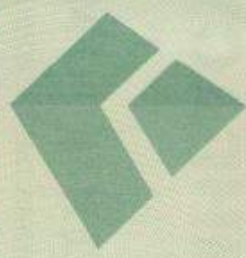
общественная организация

«Ассоциация строительных высших учебных заведений»

Учебно-методическое объединение

высших учебных заведений Российской Федерации

по образованию в области строительства



NNIGASU

*Диплом дает право на выполнение
нового вида профессиональной деятельности,
связанной с полученной квалификацией*

Действителен при предъявлении Диплома
о среднем профессиональном или высшем образовании

Регистрационный номер

91

NNIGASU

Федеральное государственное

бюджетное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

«НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ

АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

№ 000125

Мартьянова

Элеонора Валерьевна

в период с **23 сентября 2013 г.** по **20 февраля 2014 г.**

освоил(а) программу профессиональной переподготовки
«**Оценка стоимости предприятия (бизнеса)**»

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Аттестационная комиссия решением от «**26**» **марта 2014** г.
удостоверяет право на выполнение нового вида профессиональной
деятельности в области **оценочной деятельности**

присваивает квалификацию **оценщик**

Председатель
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Нижний Новгород

Дата выдачи **04 апреля 2014 года**



ООО «НИИИ» г. Москва, 2014. Формат А5. 40х210мм.

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

**№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 009445 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 009445 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Мартынова Элеонора Валерьевна**
Паспортные данные: Сер. 2212 №914912 выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамасском р-не (код подразделения - 620-010) 16.08.2012
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Питниковская, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии по настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии в установленный срок Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для сторон.
- СОСТРАХОВЩИК 1:** От Состраховщика 1: 
(Начальник Отдела страхования Архангельск и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., на основании доверенностей №4394327-3/15 от 02.06.2015 г. и №253/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)