

Общество с ограниченной ответственностью  
**«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

«УТВЕРЖДАЮ»  
Директор  
ООО «Агропромоценка»



\_\_\_\_\_ Э.А. Григорьева



**ОТЧЕТ № 02-03-6/2019**

**Об оценке рыночной и ликвидационной стоимости  
нежилого помещения общей площадью 403,5 кв. м,  
с кадастровым номером: 66:41:0702006:127,  
расположенного по адресу: Свердловская область,  
г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3а,  
принадлежащего ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472).**

Дата определения стоимости объекта оценки: 15 марта 2019 года

Дата составления отчета: 06 мая 2019 года

<b>Заказчик:</b>	<b>Исполнитель:</b>
<b>ООО «ВЕРТИКАЛЬ»</b>	<b>ООО «АГРОПРОМОЦЕНКА»</b>

г. Екатеринбург  
2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

	<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b>	3
<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	4
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b>	7
<b>3</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ) ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	9
<b>4</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</b>	10
<b>5</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	11
<b>6</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ</b>	12
<b>7</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b>	14
<b>8</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	18
<b>9</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	30
<b>10</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	31
<b>11</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ - ОБОСНОВАННЫЙ ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ</b>	48
<b>12</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b>	49
	12.1. Теория оценки и выбор подходов определения рыночной стоимости сравнительным подходом	49
	12.2. Определение стоимости объекта оценки методом количественных корректировок	49
<b>13</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b>	67
	13.1. Теория оценки и выбор подходов определения рыночной стоимости доходным подходом	67
	13.2. Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации	68
<b>14</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ</b>	78
<b>15</b>	<b>ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	79
<b>16</b>	<b>РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ</b>	80
<b>17</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ</b>	82
<b>18</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ</b>	83
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	84

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Сопроводительное письмо  
К отчету № 02-03-6/2019

Конкурсному управляющему  
ООО «Вертикаль»  
Рущицкой О.А.

*Уважаемая Ольга Александровна!*

В соответствии с Договором на оценку №02-03/2019 от 11 марта 2019 г. специалисты ООО «Агропромоценка» произвели расчёт рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества (в соответствии перечня, приведенного в таблице №1), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а.

Оцениваемое имущество входит в конкурсную массу ООО «Вертикаль».

Цель оценки - в соответствии с договором, определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.

Результат оценки может быть рекомендован собранию кредиторов (комитету кредиторов) для установления начальной цены имущества, выставляемого на торги в рамках конкурсного производства.

Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено по состоянию на 15.03.2019 г.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод:

**Рыночная стоимость недвижимого имущества (в соответствии перечня, приведенного в таблице №1), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а, по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС 20%:**

**6 375 000 (шесть миллионов триста семьдесят пять тысяч) рублей.**

**Ликвидационная стоимость недвижимого имущества (в соответствии перечня, приведенного в таблице №1), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а, по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС 20%:**

**4 845 000 (четыре миллиона восемьсот сорок пять тысяч) рублей.**

Таблица 1

**Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.**

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., с НДС при его наличии	Ликвидационная стоимость, руб., с НДС при его наличии
1	Помещения. Кадастровый номер 66:41:0702006:127. Площадь общая: 403,5 кв. м. Назначение: нежилое. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а	4 331 206,65*	403,5	6 375 000	4 845 000
	<b>Итого, в т.ч:</b>			<b>6 375 000</b>	<b>4 845 000</b>
2	Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (403,5/2390,3)х 4744 =801 кв. м.	-	403,5/ 2390,3 х 4744 = <b>801</b>	4 244 000	3 183 000

*\*Балансовая стоимость объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, по-объектно не выделена. Рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из того, что приобретатель объекта оценки имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке.*

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Директор ООО «Агропромоценка»



\_\_\_\_\_/Э.А. Григорьева/

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.**

**1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:**

**Основание проведения работ:** Договор № 02-03/2019 от 11 марта 2019 года на проведение оценки.

**Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:**

Трудовой договор, заключенный между ООО «Агропромоценка» (Исполнитель) и Оценщиком Антиповой Г.В. №3 от 08.01.2008 года.

**1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

Объектом оценки в рамках настоящей работы являются объекты недвижимого имущества, в составе:

1. Помещения. Номера на плане: подвал - помещения №№1-20. Кадастровый номер 66:41:0702006:127. Площадь общая: 403,5 кв. м. Назначение: нежилое. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.

2. Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещений административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере:  $(403,5/2390,3) \times 4744 = 801$  кв. м.

**1.3. Имущественные права на объект оценки:**

Оцениваемое недвижимое имущество принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Вертикаль» (ООО «Вертикаль», ОГРН 1056605241472), что подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 24.10.2018 г.

**Реквизиты юридического лица (собственника) объекта оценки:** Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль». ИНН 6674161164 ОГРН 1056605241472, дата присвоения 25.07.2005г. Место нахождения: 623373, Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, территория промышленная площадка, литер 1.

**Сведения об обременениях:** Арест и Запрет на совершение регистрационных действий.

**Земельный участок.**

Оцениваемые помещения расположены в 2-х этажном административном здании, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3а, на земельном участке с КН 66:41:0702004:18, общей площадью 4744 кв. м.

Согласно Договору аренды земельного участка № 7-1169 от 19.06.2009 г, заключенному между Администрацией города Екатеринбурга (Арендодатель) и ООО «Вертикаль» (Арендатор), арендатору передаётся земельный участок, общей площадью 4744 кв. м, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в аренду сроком с 04.05.2009 г. по 03.05.2024 г.;

Правовая регистрация доли в праве аренды на земельный участок с КН 66:41:0702004:18 для объекта оценки не произведена.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из того, что приобретатель объекта оценки имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке (в размере  $(403,5/2390,3) \times 4744 = 801$  м<sup>2</sup> где: 403,5 кв. м - площадь объекта оценки и 2390,3 кв. м - общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:41:0702004:18, согласно Договору аренды земельного участка № 7-1169 от 19.06.2009 г).

**Сведения об обременениях:** Аренда, Ипотека.

Сведения об обременении земельного участка подтверждены справочной информацией сайта Росреестра в режиме online ([https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)).

**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:**

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается для права собственности, без учета существующих обременений права.

**Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки:** балансовая стоимость единого объекта - 4 331 206,65 руб.

**Дата осмотра объекта оценки:** 15.03.2019 г. Выводы о техническом состоянии объекта оценки на дату оценки основаны на визуальном осмотре объекта оценки, с учетом информации собственника (как достоверной).

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**Срок проведения оценки:** 11.03.2019 г. – 06.05.2019 г.

**Дата составления отчета:** 06.05.2019г.

**Порядковый номер отчета:** 02-03-6/2019.

**Текущее использование объекта оценки:** Оценщику не удалось произвести осмотр части помещений оцениваемого здания, находящихся в аренде. По информации Заказчика все помещения находятся в удовлетворительном состоянии, позволяющем использовать их в качестве складских помещений класса «С».

**1.4. Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке.**

В рамках затратного подхода стоимость Объекта оценки не определялась. Сделан вывод о неприменимости в данном Отчете подхода, основанного на анализе затрат.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась сравнительным и доходным подходами.

Результаты расчетов сравнительным и доходным подходами и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, приведены в таблице № 2:

Таблица 2

**Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, руб.**

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	вес	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	вес	Рыночная стоимость, руб. с НДС 20% при его наличии
1	Помещения. КН 66:41:0702006:127. Площадь общая: 403,5 кв. м. Назначение: нежилое. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.	<b>403,5</b>	6 482 000	0,5	6 268 000	0,5	6 375 000
	<b>Итого, в т.ч:</b>						<b>6 375 000</b>
2	Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (403,5/2390,3)х 4744 =801 кв. м.	403,5/ 2390,3 х 4744 = <b>801</b>	4 244 000	1	Обоснование отказа от использования приведено в п 12.3. Отчета	-	<b>4 244 000</b>

**1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки.**

Рыночная стоимость недвижимого имущества (в соответствии перечня, приведенного в таблице №1), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а, по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС 20%:

**6 375 000 (шесть миллионов триста семьдесят пять тысяч) рублей.**

Ликвидационная стоимость недвижимого имущества (в соответствии перечня, приведенного в таблице №1), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а, по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС 20%:

**4 845 000 (четыре миллиона восемьсот сорок пять тысяч) рублей.**

Таблица 3

**Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.**

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с НДС 20% при его наличии	Ликвидационная стоимость, руб. с НДС 20% при его наличии
1	Помещения. КН 66:41:0702006:127. Площадь общая: 403,5 кв. м. Назначение: нежилое. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.	<b>403,5</b>	6 375 000	4 845 000
	<b>Итого, в т.ч:</b>		<b>6 375 000</b>	<b>4 845 000</b>
2	Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (403,5/2390,3)х 4744 =801 кв. м.	403,5/ 2390,3 х 4744 = <b>801</b>	4 244 000	3 183 000

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ст. 11 135-ФЗ, п. 8е  
ФСО №3)**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть рекомендована собранию кредиторов (комитету кредиторов) для установления начальной цены имущества, выставляемого на торги в рамках конкурсного производства (в соответствии с п. 3 ст. 111, п. 5 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Более подробно ограничения и пределы применения итоговой стоимости приведены в отчете в разделе 4 ниже.

Оценщик, член СРО оценщиков «СМАО»



\_\_\_\_\_/Антипова Г.В./

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ  
ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ**

Таблица 4

№ п/п	Обязательное содержание Задания на оценку (п. 21 ФСО-1):	
1	<b>Объект оценки</b>	<p><b>Объекты недвижимости, в составе:</b></p> <p>1. Помещения. Назначение: нежилое. Площадь общая: 403,5 в. м. (подвал). Кадастровый номер 66:41:0702006:127. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.</p> <p>2. Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещений административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (403,5/2390,3)х 4744 =801 кв. м.</p>
2	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	<p>Оценка проводилась для права собственности на Объект оценки, при допущении об отсутствии ограничений (обременений) и прав третьих лиц и права на долю в праве аренды на земельный участок с КН 66:41:0702004:18 в размере: (403,5/2390,3)х 4744 =801 кв. м.</p> <p>Субъект права – ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472).</p> <p>Сведения об обременениях объекта оценки: Арест, Запрет на совершение регистрационных действий.</p>
3	<b>Цель оценки</b>	Определение <i>рыночной и ликвидационной</i> стоимости объекта оценки
4	<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<p>Для цели купли-продажи имущества, реализуемого Заказчиком в процедуре конкурсного производства в отношении ООО «Вертикаль».</p> <p>Результат оценки может быть рекомендован собранию кредиторов (комитету кредиторов) для установления начальной цены имущества, выставляемому на торги в рамках конкурсного производства (в соответствии со ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») (с изменениями на дату оценки).</p> <p>Ограничения использования результатов оценки регулируются требованиями Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями на дату оценки).</p>
5	<b>Вид стоимости</b>	<p>1. Рыночная стоимость;</p> <p>2. Ликвидационная стоимость.</p>
6	<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</b>	15 марта 2019 года.
7	<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>-Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об объекте оценки как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.</p> <p>-Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми особенностями, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>-Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если из предоставленных документов не следует иное.</p> <p>-Все прогнозы, сделанные в Отчете, должны базироваться на ситуации существующей на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.</p> <p>-Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не должны содержать полностью или частично предвзятого мнения.</p> <p>- Итоговый результата оценки стоимости объекта оценки - учитывая предполагаемое использование результатов оценки, в Отчете об оценке оценщик указывает итоговый результат стоимости и не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Итоговое значение стоимости оцениваемого объекта представляет собой единую величину, выраженную в рублях.</p>
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b>		
8	<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (п. 8 ФСО-7)</b>	<p>Помещение. (Номера на плане: подвал - помещения №№1-20). Площадь общая: 403,5 кв. м. Назначение: нежилое. Кадастровый номер 66:41:0702006:127. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.</p> <p>По информации Заказчика, ООО «Вертикаль» является арендатором</p>

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

		<p>земельного участка с КН 66:41:0702004:18, на котором расположен объект оценки (Источник: Договор №7-1169 аренды земельного участка от 19 июня 2009 г.).</p> <p>Доля в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, не определена.</p> <p>Общая площадь объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, составляет 2390,3 кв. м.</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из того, что приобретатель объекта оценки имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке (в размере <math>403,5/2390,3 \times 4744 = 801 \text{ м}^2</math> где: 403,5 кв. м - площадь оцениваемых объектов недвижимости и 2390,3 кв. м - общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:41:0702004:18, согласно Договору аренды земельного участка № 7-1169 от 19.06.2009 г).</p>
9	<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО-7)</b>	Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, перечисленных в пункте 15 технического задания на оценку.
10	<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</b>	Оценка проводится для права собственности на Объект оценки и права на долю в праве аренды на земельный участок с КН 66:41:0702004:18 в размере 801 кв. м, при допущении отсутствия ограничений (обременений) и прав третьих лиц.
11	<b>Вид представления итоговой величины стоимости Объекта оценки в Отчете</b>	Итоговая величина стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
12	<b>Вынесение суждения о возможных границах интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (п. 30 ФСО-7)</b>	С учетом предполагаемого использования результатов оценки, итоговое значение стоимости оцениваемого объекта представляет собой единую величину без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки
13	<b>Форма представления Отчета об оценке</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе заверенный в соответствии с требованиями п. 6 ФСО-3.
14	<b>Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при определении рыночной стоимости объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральные стандарты оценки №№ 1-3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 (в действующей редакции).</li> <li>- Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО N 12), утвержденного Приказом Минэкономразвития России № от 17 ноября 2016г. № 721.</li> <li>- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), г. Москва (в действующей редакции).</li> </ul>
15	<b>Информация и документы, необходимые для проведения оценки</b>	<p>При проведении оценки Заказчики обязаны предоставить следующую информацию:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Копию Выписки из ЕГРН, содержащую сведения об основных характеристиках и сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости;</li> <li>2. Копию Технического и кадастрового паспортов БТИ на объект недвижимости;</li> <li>3. Копию Выписки из ЕГРН, содержащую сведения об основных характеристиках и сведения о зарегистрированных правах на земельный участок, на котором располагается объект недвижимости;</li> <li>4. Сведения о наличии обременений на объект недвижимости и земельный участок (залог, арест и т.д.);</li> <li>5. Расходы по содержанию объекта недвижимости (налоговые отчисления, коммунальные платежи, платежи по страховкам, за охрану, текущие ремонты, юридическое сопровождение и пр.) за год, предшествующий дате оценки.</li> <li>6. Сведения об остаточной балансовой стоимости объекта недвижимости на последнюю отчетную дату;</li> <li>7. Если у объектов недвижимости в целом или отдельных помещений есть арендаторы необходимо предоставить копии договоров аренды, либо типового договор аренды и реестр арендаторов с указанием площадей, назначения помещений, срока аренды и ставок аренды.</li> </ol> <p><b>Справочная информация должна быть оформлена в виде официального документа, заверена печатью предприятия и подписью</b></p>



**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

		ответственного лица. Кроме перечисленных документов, Исполнитель вправе запрашивать у Заказчика иные документы и информацию, необходимость в которых возникнет в процессе оказания услуг.
16	Срок экспозиции объекта оценки (п.7 ФСО-12)	До 180 дней, согласно срока процедуры конкурсного производства
17	Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (п.7 ФСО-12)	Продажа имущества, выставяемого на торги в рамках конкурсного производства (в соответствии со ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в действующей редакции.
18	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации (п.10 ФСО-9)	Материалы предоставляются на дату оценки в виде копий
19	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) ( п.10 ФСО-9)	Какие либо отраслевые эксперты к проведению оценки не привлекались.
20	Количество экземпляров отчета об оценке и экспертного заключения, предоставляемых Заказчику	2 экземпляра отчета на бумажном носителе.

**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

Таблица 5

<b>Заказчик оценки</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль»</b> ИНН 6674161164 КПП 667901001, ОГРН 1056605241472, дата присвоения 25.07.2005 г. Место нахождения: 623373, Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, территория промышленная площадка, литер 1.
------------------------	--

**Исполнитель:** (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)

<b>Наименование организации:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Агропромощенка»</b> ИНН 6662091530 КПП 668501001 ОГРН 1036604389854, дата присвоения 08 января 2003 г. Место нахождения: 620075, г. Екатеринбург, ул. Энгельса, д. 19-35. Тел./факс: (343) 379 -05-93.
<b>Страхование ответственности ООО «Агропромощенка»</b>	Ответственность <b>ООО «Агропромощенка»</b> застрахована в <b>Страховое акционерное общество «ВСК»</b> ➤ полис страхования № 18440В4001293 от 02 июля 2018 г. (срок действия договора страхования с 12 июля 2018 г. по 11 июля 2019 г.), страховая сумма 30 млн. рублей. Сведения о страховщике: Страховое акционерное общество «ВСК», Екатеринбургский филиал, 620014, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 16.
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков:</b>	<b>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО).</b> Место нахождения: 123007, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1. Телефон/факс +7 (495) 604-41-70, +7 (495) 604-41-69, e-mail <a href="mailto:info@smao.ru">info@smao.ru</a> .
<b>Оценщик</b> <i>Фамилия, Имя, Отчество</i> <i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i> <i>Номер и дата выдачи документов, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i> <i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i> <i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	<b>Оценщик <u>Антипова Галина Викторовна.</u></b> Член СМАО г. Москва, регистрационный номер по реестру оценщиков 756, Выписка из реестра СМАО № 658 от 15.02.2019 г. <u>Базовое оценочное:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322985 от 10 июля 2002 г. Института профессиональной оценки, г. Москва; <u>Квалификационный аттестат</u> в области оценочной деятельности (оценка недвижимости) №000802-1 от 21 ноября 2017 г. <u>Гражданская ответственность</u> оценщика застрахована в <b>Страховое акционерное общество «ВСК»:</b> ➤ полис страхования ответственности оценщика № 18440В4001306 от 02 июля 2018 г., срок действия указанного полиса с 12 июля 2018 г. по 11 июля 2019 г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей; Трудовой договор от 08.01.2008 г. № 3. Стаж работы в оценочной деятельности с 15.10.2001 г. <u>Место нахождения:</u> 620151 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф. 545. <u>Телефон и электронный адрес:</u> 8(343) 379-05-93 e-mail: <a 912="" 930="" 933="" 946"="" data-label="Page-Footer" href="mailto:promo-&lt;/a&gt;&lt;/td&gt; &lt;/tr&gt; &lt;/table&gt; &lt;/div&gt; &lt;div data-bbox="> <p align="right">9</p> </a>

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

	<a href="mailto:cenka@yandex.ru">cenka@yandex.ru</a>
<b>Степень участия Оценщиков в проведении оценки объекта оценки</b>	Антипова Галина Викторовна – 100 %
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.</b>	Оценка проведена Оценщиками лично без привлечения сторонних специалистов.
<b>Сведения о независимости юридического лица и оценщика</b>	<p>В соответствии со ст. 16 Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;</li><li>- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.</li></ul> <p>Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Настоящим оценщик подтверждает свою независимость: оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p>

#### **4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.**

Самые важные из них приведены в таблице 2, кроме того, применены стандартные ограничения и допущения, перечисленные ниже:

##### **Ограничения, на которых основывается оценка:**

1. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

2. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей ситуации. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.

3. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

4. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки (Имуществом). Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком Имуществу, несет его владелец.

5. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Имущества.

6. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения операций с объектом оценки в течение 6 месяцев, с даты составления отчета об оценке.

##### **Допущения, на которых основывается оценка:**

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого определяется со слов Заказчика.

2. Оценка производилась с соблюдением условий, что Оцениваемые объекты свободны от каких-либо дополнительных сервитутов, за исключением указанных в правоустанавливающих документах.

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

3. Оценщик не производил обмер объекта недвижимости, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта.

4. При оценке выводы делались на основании допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

6. Оценка объекта оценки была проведена на основании технической информации, предоставленной Заказчиком. Оценщиками определена рыночная стоимость права собственности на объект оценки без учета ограничений прав, обременений и прав третьих лиц.

7. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, предоставленной Заказчиком.

8. В отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин.

9. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц, ограничений в использовании и обременений в отношении объекта оценки, его стоимость определяется Оценщиком, исходя из предположения об отсутствии таковых, если в задании на оценку не указано иное.

**5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)**  
**ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,**  
**ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО**  
**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Ниже в таблице приведен перечень использованных стандартов и обоснование их применения в рамках настоящего отчета:

Таблица 6

**Список используемых стандартов**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 в ред. приказа Минэкономразвития России от 06.12.2016 г. N 785	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-12	Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721	Стандарт обязателен к применению

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (согласно ст.20 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). На момент составления отчета обязательными к применению являлись Федеральные Стандарты оценки, перечисленные в таблице № 6, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – СМАО (г. Москва): «Оценка недвижимости» (в действующей на дату составления отчета редакции).

Выбор стандарта СМАО - «Оценка недвижимости», обоснован тем, что объект оценки является недвижимым имуществом.

Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, не могут противоречить федеральным стандартам оценки и могут действовать в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

## 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

**Рыночная стоимость** – в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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 (ст. 3 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества<sup>1</sup>.

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Субъекты оценочной деятельности** – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (оценщики) (ст. 4 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

К **объектам оценки** относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Стандарты оценки** – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиками, имеющие для них обязательный характер.

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» ( ФСО №2, п.9)

## Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (Федеральный стандарт оценки № 3, п. 3).

Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (ст. 11 Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

### **Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 3-4, 6-8)**

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.)

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

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Результатом оценки** является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения,

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Понятия рыночной стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

**7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.**

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Процесс оценки связан со сбором и анализом информации, необходимой для проведения оценки.

**7.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.**

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1, утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г (ФСО №1), проведение оценки рыночной стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

В соответствии с ФСО №1 п. 24, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки, данным подходом.

4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

5. Составление отчета об оценке.

Отчет по оценке соответствует требованиям федерального законодательства об оценочной деятельности, требованиям федеральных стандартов оценки, стандартов и правил, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков (содержание требований и наличие информации в отчете приведено в таблице ниже).

Таблица 7

**Анализ представленной заказчиком информации**

<b>Информация о виде и объеме прав на объект оценки</b>	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него ( в правоудостоверяющих и правоустанавливающих документах)	Проведено
<b>Сопоставление данных об объекте оценки</b>	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учёт и инвентаризацию на здания, строения и сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
<b>Установление данных об обременениях на объект оценки</b>	Установление наличия/отсутствия обременения недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами и любых других	Проведено

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

	обременений.	
<b>Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым</b>	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения объекта оценки(улучшения без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
<b>Установление иных сведений</b>	Усановление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на объект оценки.	Проведено

**7.2. Подходы к оценке.**

**Затратный подход**

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний; (Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Основные положения, которые должен учитывать оценщик при применении затратного подхода, определены в ст. 24 ФСО-7:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или анали-

## Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

тических 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.

### **Сравнительный подход**

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами; (Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Основные положения, которые должен учитывать оценщик при применении сравнительного подхода, определены в ст. 22 ФСО-7:

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

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

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

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

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

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

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



## Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### **Доходный подход**

*Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки; (Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Основные положения, которые должен учитывать оценщик при применении доходного подхода, определены в ст. 23 ФСО-7:

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

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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 сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

### **Вывод итоговой величины стоимости объектов недвижимости.**

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании документов и источников информации, представленных Заказчиком (п.8.1.), а также визуального осмотра объекта оценки, проведенного 15 марта 2019 г., и интервью с представителями Заказчика.

**8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

*1. Информация об объектах оценки, полученная от Заказчика:*

1. Копия Выписки из ЕГРН, дата выдачи 24.10.2018 г;
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности: 66 АГ 638352 от 17.03.2009 г;
3. Копия Кадастрового паспорта от 09.07.2013 г.;
4. Копия Договора №7-1169 аренды земельного участка от 19.06.2009 г.;

*2. Информация о состоянии рынка, полученная из других источников:*

- Анализ общей политической и социально - экономической ситуации в Российской Федерации <http://economy.gov.ru/mines/main/>;
- Анализ экономической ситуации в Свердловской области <http://economy.midural.ru/>;

Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, ссылки на сайты см. по тексту Отчета.

3. *Нормативные документы, справочная и методическая литература (полный перечень см. в п. 16 Отчета);*
4. *Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).*

Источники рыночной информации приведены в соответствующих разделах отчета.

**8.2. Сведения об имущественных правах.**

**Объект оценки:** Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 403,5 кв. м (подвал). Кадастровый номер 66:41:0702006:127. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.

Оцениваемый объект на праве собственности принадлежит ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), что подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дата выдачи 24.10.2018 г.

**Реквизиты юридического лица (собственника) объекта оценки:** Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль». ИНН 6674161164 ОГРН 1056605241472, дата присвоения 25.07.2005г Место нахождения: 623373, Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, территория промышленная площадка, литер 1.

**Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки:** балансовая стоимость объектов капитального строительства по адресу: Екатеринбург, ул. Александровская, 3а, составляет: 4 331 206,65 руб. По-объектно балансовая стоимость не выделена.

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

**Сведения об обременениях:** Арест и Запрет на совершение регистрационных действий.

Сведения об обременении объекта оценки подтверждены справочной информацией сайта Росреестра в режиме online ([https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)).

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	66:41:0702006:127
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	09.07.2013
Этаж:	б/н (Подвал)
Площадь ОКСа:	403,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	400941,81
Дата внесения стоимости:	09.07.2013
Дата утверждения стоимости:	08.07.2013
Дата определения стоимости:	09.07.2013
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Александровская, д 3а
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	13.08.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	66-66-01/158/2009-210
Инвентарный номер:	1:13484:А/211/001
Форма собственности:	Частная
- Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 66-41:0702006-127-66/001/2018-13 от 10.08.2018 (запрещение)
	№ 66-41:0702006-127-66/001/2018-14 от 10.08.2018 (запрещение)
№ 66-66-01/158/2009-210 от 17.03.2009 (собственность)	№ 66-66-01/799/2009-898 от 23.12.2009 (в силу договора)

Рис. 1. Источник: ([https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_reques](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_reques)).

Оценка проводилась при допущении об отсутствии ограничений (обременений) и прав третьих лиц в отношении объекта оценки.

**Вывод: рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается для права собственности, без учета ограничений (обременений) и прав третьих лиц.**

**Права в отношении земельного участка.**

Оцениваемые помещения расположены в 2-х этажном административном здании, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3а, на земельном участке с КН 66:41:0702004:18, общей площадью 4744 кв. м.

В соответствии с Договором аренды земельного участка № 7-1169 от 19.06.2009 г, заключенным между Администрацией города Екатеринбурга (Арендодатель) и ООО «Вертикаль» (Арендатор), арендатору передаётся земельный участок, общей площадью 4744 кв. м, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в аренду сроком с 04.05.2009 г. по 03.05.2024 г.;

**Сведения об обременениях:** Аренда, Ипотека.

Сведения об обременении земельного участка подтверждены справочной информацией сайта Росреестра в режиме online ([https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	66:41:0702004:18
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	09.06.2008
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения административных зданий
Площадь:	4744
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	16257688
Дата определения стоимости:	15.11.2012
Дата внесения стоимости:	28.07.2014
Дата утверждения стоимости:	27.01.2014
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Александровская, дом 3 а
Дата обновления информации:	20.06.2017
Форма собственности:	
- Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 66-66-01/560/2009-358 от 30.09.2009 (аренда)
	№ 66-41:0702004:18-66/001/2017-2 от 16.06.2017 (в силу договора)

Рис. 2. Источник: ([https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_reques](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_reques)).

## Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Правовая регистрация доли в праве аренды на земельный участок с КН 66:41:0702004:18 для помещений объекта оценки, не произведена.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из того, что приобретатель объекта оценки имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке (в размере  $(403,5/2390,3) \times 4744 = 801 \text{ м}^2$  где: 403,5 кв. м - площадь объекта оценки и 2390,3 кв. м - общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:41:0702004:18, согласно Договору аренды земельного участка № 7-1169 от 19.06.2009 г).

### Вывод по разделу:

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается для:

- **права собственности без обременений и ограничений**, на объект капитального строительства по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.

- **право на долю в праве аренды на земельный участок** с КН: 66:41:0702004:18, в размере:  $(403,5/2390,3) \times 4744 = 801 \text{ м}^2$ .

**Субъект права:** ООО «Вертикаль».

### 8.3. Анализ местоположения объекта оценки.

**Екатеринбург** (с 1924 по 1991 — Свердловск) — административный центр Свердловской области, четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России, главный 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 центром Уральского федерального округа.

#### Месторасположение

Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1667 км к востоку от Москвы. Город расположен на восточном склоне Уральских гор, по берегам реки Исеть, на которой в пределах города образованы 4 пруда — Верх-Исетский, Городской, Парковый и Нижне-Исетский. Также в черте города находятся четыре естественных озера: на востоке — Шарташ и Малый Шарташ, на северо-западе — Шувакиш, на западе — Здохня.

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

Население города на 2018 г. - 1 455 904 человек

В целях организации управления муниципальное образование «город Екатеринбург» делится на 7 административных районов. Особенностью территориального деления можно назвать то, что исторический центр города поделён между пятью административными районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

#### **Расположение и инфраструктура объекта оценки.**

Объект оценки расположен на границе Кировского и Орджоникидзевского района, в жилом районе «Пионерский» (1 ценовой пояс), по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3а.

**Кировский район Екатеринбурга** — один из семи административных районов города.

Район располагается в восточной части Екатеринбурга. В него входят: часть центрального района города, жилые районы: Втузгородок, Пионерский, Комсомольский, Шарташский, Изоплит, Калиновский. В районе размещаются крупнейшие образовательные и научные учреждения города. В Кировском районе находятся Уральский федеральный университет, Гуманитарный университет, Уральская государственная архитектурно-художественная академия, Уральская государственная сельскохозяйственная академия, здания Уральской государственной юридической академии. Располагается президиум Уральского отделения РАН, академические институты математики и механики, химии

## Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

твёрдого тела, физики металлов, высокотемпературной электрохимии, Центральная научная библиотека УрО РАН.

Население района в 2018 г составляет 226 599 человек.

Крупные предприятия, располагающиеся в Кировском районе: ФГУП «Вектор», ОАО «Уралобувь», ЕМУП «Екатеринбургский хлебокомбинат», ОАО Завод ЖБИ «Бетфор», ОАО «Уральский электронный завод», ФГУП «Уральский электромеханический завод», ОАО «Средуралмебель», ОАО «Свердловский молочный комбинат», «Медтехника», ЗАО «Уралкомпрессормаш».

Общественный транспорт представлен в Кировском районе автобусами (муниципальные и частные перевозчики), троллейбусами и трамваями. Строительство второй очереди метро, соединяющей Кировский район с центром города, планируется после окончания строительства первой ветки.

### Жилой район «Пионерский»

Жилой район ограничен с севера промышленными площадками предприятий и коммунально-складских объектов северной промзоны, с юга — ул. Блюхера, с запада — полосой отчуждения железной дороги, с востока — ул. Шефской. Площадь на 2003 год — 670 га, протяжённость улиц — 23,7 км.

В 1997 году численность населения составляла 89,2 тысячи человек. С начала 2000-х годов идёт рост численности населения района за счёт строительства новых многоэтажных жилых комплексов на месте снесённого частного сектора и за счёт уплотнения существующей застройки.

Для улиц района характерно совмещение транспортных потоков грузового, легкового и общественного транспорта, узость проезжей части. Главными транспортными магистралями района являются улицы Уральская, Блюхера, Советская, Сулимова, Данилы Зверева.

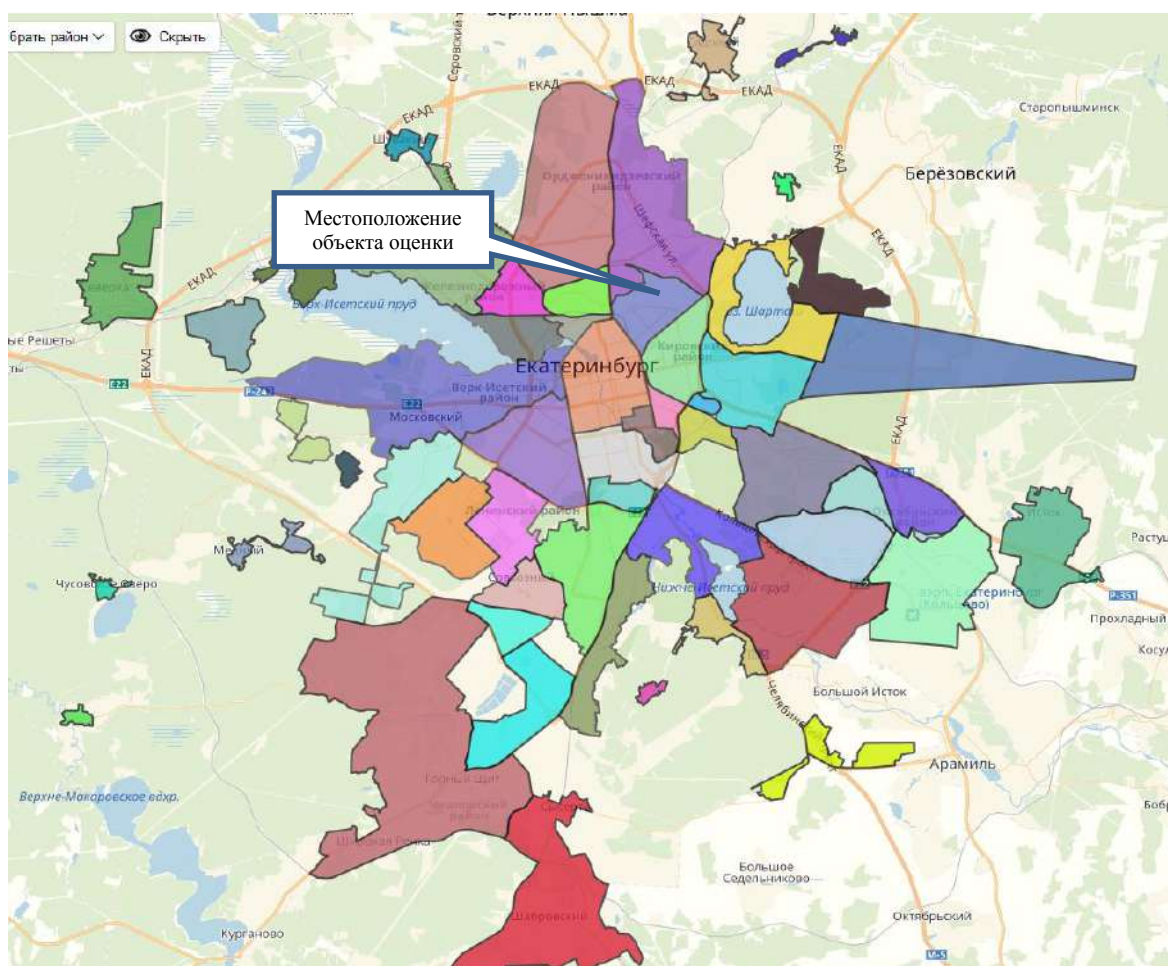


Рис. 3. Местоположение оцениваемого имущества на карте города с указанием микрорайона расположения, изображено схематично (источник: <http://upn.ru/districts.htm>)

С точки зрения расположения коммерческой и жилой недвижимости Екатеринбург принято делить на территориальные районы.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 8

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, УНЦ, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш, Солнечный
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Новая Сортировка, С. Сортировка, Совхоз, Химмаш, Чермет, Сибирский, Синие камни
4 пояс	Лечебный, Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш

Источник информации: Уральская палата недвижимости, <https://upn.ru/analytics/1793/2019/1/18801.htm>.

**Расположение и инфраструктура объекта оценки.**

Объект оценки расположен на границе жилого района Кировский и промзоны Орджоникидзевского района. Здание и помещения, в составе объекта оценки, расположены в глубине квартала, в окружении 4-9 эт жилой застройки.

*Ближайшим окружением объекта оценки являются:*

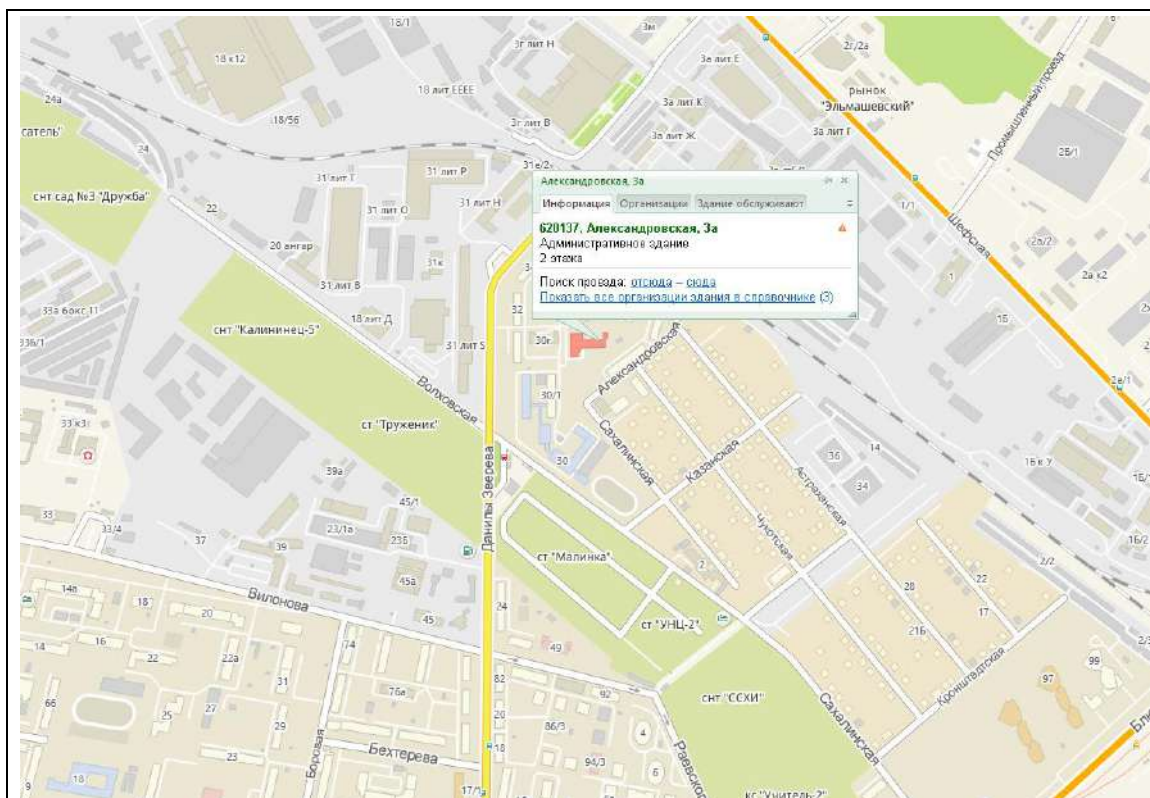
- 1) с севера – железнодорожная станция Восточная отделяет Кировский район от промзоны Орджоникидзевского района.
- 2) с запада располагается бывшее производственное предприятие «Авангард»;
- 3) с востока – сектор индивидуальной жилой застройки;
- 4) с юга - Специализированный учебно-научный центр УрФУ (СУНЦ);

*Транспортная доступность*

Основной подъезд осуществляется со стороны улицы Даниила Зверева. Территория асфальтирована, огорожена, имеется парковка.

Остановка общественного наземного транспорта - остановка «Авангард»: конечная остановка автобусных маршрутов №№ 018,030,48,052.

Фрагменты карты, с указанием расположения объекта оценки, приведен ниже:



*Рис. 4. Расположение объекта оценки на карте района «Пионерский».*

# Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

## 8.4. Точное описание объекта оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком, в том числе, устанавливающих количественные и качественные характеристики недвижимого имущества приведен в разделе 8.1. настоящего Отчета.

**Объект оценки:** Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 403,5 кв. м (Номера на плане: подвал - помещения №№1-20). Кадастровый номер 66:41:0702006:127. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а

### 8.4.1. Характеристика объекта оценки.

Общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:41:0702004:18, составляет:  $(947,6+952,0+403,5+87,2)=2390,3$  кв. м.

Правовая регистрация 2-х этажного административного здания по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, произведена поэтажно: помещения 1 этажа  $S=947,6$  кв. м, с КН: 66:41:0702006:128; помещения 2 этажа  $S=952$  кв. м, с КН: 66:41:0702006:129, помещения подвала  $S=403,5$  кв. м, с КН: 66:41:0702006:127 и нежилое здание  $S=87,2$  кв. м, с КН: 66:41:0702004:284.

Оцениваемые помещения общей площадью 403,5 кв. м расположены в подвале 2-х этажного административного здания, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.

### Описание здания, в котором расположены оцениваемые помещения:

Согласно данных Фонда данных государственной кадастровой оценки (Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)), нежилое здание, в котором расположены оцениваемые помещения – 2 этажное с подвалом, общей площадью 2304,4 кв. м, введено в эксплуатацию в 1965 году.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	66:41:0702006:24
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	03.07.2012
Площадь ОКС'а:	2304,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6368,16
Дата внесения стоимости:	26.02.2013
Дата утверждения стоимости:	26.01.2013
Дата определения стоимости:	05.07.2012
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Александровская, д 3а
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	подвал
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	1965
Дата обновления информации:	07.12.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	13484
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Данные отсутствуют	

Рис. 5. Данные Росреестра: [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

Здание относится к I группе капитальности и имеет:

- Фундамент – железобетонный ленточный;
- Стены – кирпичные;
- Оконные блоки – пластмассовый профиль (ПВХ) с двухкамерным стеклопакетом;
- Перекрытия – железобетонные плиты;
- Крыша – мягкая кровля;
- Инженерные системы централизованные: отопление, водоснабжение и канализация, электроосвещение, горячее водоснабжение, вентиляция.

Состояние конструктивных элементов здания, в котором расположены оцениваемые помещения, удовлетворительное.

Здание имеет 3 входа: один основной центральный и два противопожарных входа. Во дворе здания имеется большая парковка.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**Описание и техническая характеристика помещений объекта оценки.**

Нежилые помещения (Номера на плане: подвал - помещения №№1-20), общей площадью 403,5 кв. м, расположены в подвале 2-х этажного административного здания по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а;

Доступ к помещениям осуществляется через общий вход в здание, с 1 этажа. План расположения помещений объекта оценки, приведен на рис 6.

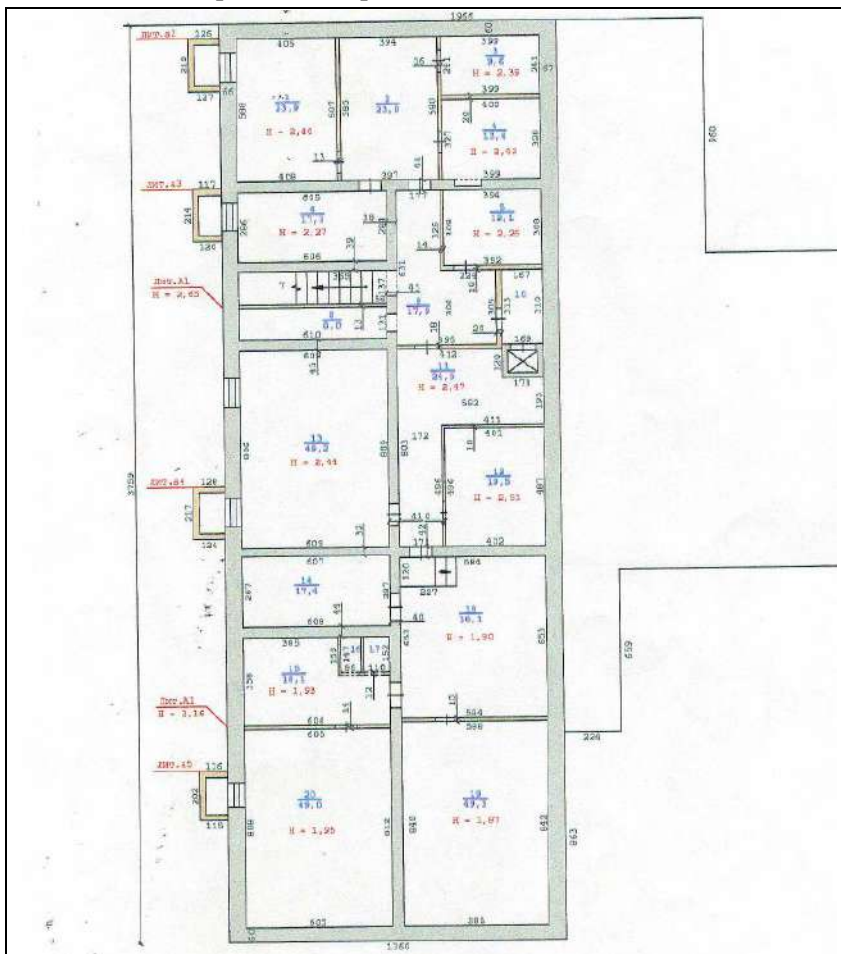


Рис. 6 Источник информации: Кадастровый паспорт помещения от 09.07.2013 г.

Помещения подвала представляют собой основные и вспомогательные помещения складского назначения. В некоторых помещениях располагается инженерное оборудование и инженерные сети административного здания: системы водоснабжения (холодного и горячего), канализации и отопления. Состояние помещений удовлетворительное. Краткая характеристика объекта оценки приведена в таблице 9.

Таблица 9

**Характеристика помещений площадью 403,5 кв. м**

Параметр	Характеристика
Наименование объекта, адрес	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая 403,5 кв. м. Адрес (местоположение): г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.
Кадастровый номер	66:41:0702006:127
Этаж, этажность	подвал
Общая площадь, кв. м. в том числе:	403,5 м <sup>2</sup>
Доля земельного участка, относящаяся к оцениваемым помещениям, кв. м.	$(403,5 / (947,6 + 952,0 + 403,5 + 87,2)) * 4744 = 801 \text{ м}^2$
Внутренняя отделка:	
Полы	бетонные
Стены	побелка
Потолок	ж/б плиты, без отделки
Двери	Филленчатые, металлические
Окна	Пластиковые, с двойным остеклением, со световым



**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

	прямком
<b>Общее состояние помещений</b>	удовлетворительное
<b>Внутренние инженерные коммуникации, состояние оборудования:</b>	
<b>Отопление</b>	Централизованное
<b>Водопровод</b>	Централизованный
<b>Канализация</b>	Централизованная
<b>Горячее водоснабжение</b>	Централизованное
<b>Электроосвещение и электроснабжение</b>	открытая проводка, выключатели, розетки – отечественные, состояние хорошее
<b>Вентиляция</b>	приточно-вытяжная
<b>Туалет</b>	имеется.
<b>Текущее использование</b>	Складское

*Источник информации: Осмотр 15.03.2019 г.*

**8.4.2. Техническое состояние и текущее использование помещений.**

В результате осмотра выполненного Оценщиком выявлено, что техническое состояние оцениваемых помещений - удовлетворительное, по данным Заказчика в здании систематически выполнялись текущие и капитальные ремонты.

Оценщику не удалось произвести осмотр части помещений оцениваемого здания, находящихся в аренде. По информации Заказчика все помещения находятся в удовлетворительном состоянии, позволяющем использовать их в качестве складских помещений класса «С».

**Сведения об износах и устареваниях.**

**Физический износ**

Для определения физического износа зданий, в данной работе, Оценщик применил наиболее распространенный в практике оценки *метод срока жизни*.

Физический износ определяется по формуле:

$$I_{\text{физ } i} = (XВ / ОЭЖ) \times 100 \% \quad (1)$$

XВ – хронологический (эффективный) возраст здания, год,

ОЭЖ - общая экономическая жизнь (нормативный возраст) здания, год.

Эффективный возраст – это возраст, показываемый состоянием и полезностью зданий, сооружений. В данном случае эффективный возраст равен действительному возрасту здания (сооружения), т.е. историческому или хронологическому возрасту (количество лет, которые прошли с момента завершения строительства).

Общая экономическая жизнь – это период времени, в течение которого улучшения в недвижимости дают вклад в стоимость собственности.

В данном случае общая экономическая жизнь устанавливается:

- 125 лет для общественных зданий согласно источнику:

[http://www.baurum.ru/library/?cat=build\\_works&id=651](http://www.baurum.ru/library/?cat=build_works&id=651)

Группа зданий	Общий срок службы зданий, годы
Общественные здания	125
I. Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175
II. Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III. С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV. Со стенами облицованной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100
V. Со стенами облицованной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80

*Источник [http://www.baurum.ru/library/?cat=build\\_works&id=651](http://www.baurum.ru/library/?cat=build_works&id=651)*

## Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Хронологический возраст здания с 1965 года – 54 года, тогда физический износ административного здания, где расположены оцениваемые помещения, составит:  $I_{\text{физ}} = 54/125 * 100 = 43\%$ .

Согласно, Шкале экспертных оценок физического износа для зданий, приведенной ниже: (источник: МОК-Информ: e-mail: mok@valnet.ru Опубликовано на сайте www.ValNet.ru <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>), износ оцениваемого имущества находится в интервале от 35 до 60 % и относится к **удовлетворительному** техническому состоянию.

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости		
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

Информационный источник - МОК-Информ E-mail: mok@valnet.ru  
При использовании материалов сайта обязательна ссылка на [www.ValNet.ru](http://www.ValNet.ru)

Рис. 7. Источник: [www.ValNet.ru](http://www.ValNet.ru) <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

### Функциональное и экономическое устаревание

Признаков функционального и экономического устаревания объекта оценки оценщиком на дату оценки не выявлено.

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

Помимо факторов и характеристик, представленных в разделах Отчета:

- описание местоположения Объекта оценки;
- точное описание Объекта оценки;
- сведения о текущем использовании Объекта оценки,
- на дату оценки Оценщиком не выявлены другие факторы, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

### 8.4.3. Описание земельного участка.

Оцениваемые помещения расположены в 2- эт. административном здании, которое находится на земельном участке площадью 4744 кв. м, с КН 66:41:0702004:18. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещений административных зданий. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.

Территория расположения оцениваемых объектов благоустроена, огорожена, имеет удобный автоподъезд с ул. Данилы Зверева и парковку.

#### Обеспечение инженерными сетями.

На участке имеется полный комплекс инженерных коммуникаций: энергоснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение (канализация) - централизованные общегородские сети.

Основные характеристики земельного участка приведены в таблице №10.

Таблица 10

### Характеристика земельного участка с КН 66:41:0702004:18

Показатель	Значение показателя	Источник информации
Наименование объекта по данным государственной регистрации (объект права, адрес)	Земельный участок. Площадь: общая – 4744 кв. м. Адрес: РФ, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.	Договор аренды земельного участка № 7-1169 от 19.06.2009 г.;
Кадастровый номер	66:41:0702004:18	
Категория земель	Земли населенных пунктов	Данные публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">pkk5.rosreestr.ru</a>
Разрешенное использование	Для размещений административных зданий.	

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Показатель	Значение показателя	Источник информации
Площадь общая, м <sup>2</sup>	4744 кв. м.	Данные публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">pkk5.rosreestr.ru</a>
Кадастровая стоимость, руб.	16 257 688,0 руб.	
Удельная кадастровая стоимость, руб/м <sup>2</sup> .	3 427,0 руб./кв. м	
Общая площадь объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, м <sup>2</sup>	947,6+952,0+403,5+87,2=2390,3 кв. м.	Кадастровый паспорт БТИ от 22.11.2013 г. Расчет оценщика
Площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	403,5 кв. м	Кадастровые паспорта БТИ от 22.11.2013 г. Расчет оценщика
Размер доли в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18, кв. м	(403,5/2390,3)х 4744=801 кв. м	Расчет оценщика.
Вид территориальной зоны	Согласно существующему градостроительному зонированию Кировского района г. Екатеринбурга, оцениваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-5 «Зона многоэтажной жилой застройки».	Источник: Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Екатеринбург». («О внесении изменений в Решение Екатеринбургской городской Думы от 28 сентября 2010 года № 61/28»)
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>		
Улучшения, имеющиеся на земельном участке на дату оценки и дату осмотра	На земельном участке расположено 2-х эт. административное здание и 1-эт. здание склада	Осмотр 15.03.2019 г. Фотографии объекта оценки
Коммуникации	Сети электроснабжения, водопровода, канализации, теплоснабжения - централизованные;	Осмотр 15.03.2019 г.
Рельеф участка	Участок имеет ровный спокойный рельеф. Участок застроен, проезды и тротуары заасфальтированы.	Фотографии объекта оценки
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b>		
Характер текущего использования объекта оценки	Для эксплуатации административного и складского здания	Договор аренды земельного Участка № 7-1169 от 19.06.2009 г.; Осмотр 15.03.2019 г.
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>		
Степень удаления от центра ценового влияния	Кировский административный район Екатеринбурга. 1 ценовой район – жилой район «Пионерский»	Данные ресурса 2ГИС
Транспортная доступность общественным транспортом	Автоподъезд ул. Даниила Зверева. Остановка общественного транспорта «Авангард» (автобус №018,030,48,052) находится в 10 мин. ходьбы от объекта оценки.	Данные ресурса 2ГИС
Уровень развития инфраструктуры	Территория огорожена, благоустроена.	Осмотр 15.03.2019 г. Фотографии объекта оценки
Ближайшая застройка	Жилая застройка, СУНЦ	Данные ресурса «http://wikimapia». Фотографии объекта оценки

Данные публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/> приведены ниже.



Рисунок 8. Местоположение объекта на публичной кадастровой карте <http://pkk5.rosreestr.ru>

# Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

## Территориальная зона объекта оценки.

Земельный участок с КН 66:41:0702004:18 расположен в территориальной зоне **Ж-5 «Зона многоэтажной жилой застройки»**.

«Зона многоэтажной жилой застройки» Ж-5 выделена для формирования жилых районов, на территориях которых размещаются многоквартирные дома с площадками для отдыха, игр, спортивными площадками, объекты социальной, транспортной инфраструктуры, а также объекты обслуживания жилой застройки с ограниченным спектром услуг, коммунальные предприятия.

(Источник: <http://docs.cntd.ru/document/543568164>).

### **Основные виды разрешенного использования зоны Ж-5:**

- многоэтажная жилая застройка (высотой до 100 метров);
- среднеэтажная жилая застройка;
- объекты гаражного назначения;
- объекты торговли (общей площадью до 30 000 кв. м);
- здравоохранение;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- обслуживание автотранспорта;
- спорт;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- земельные участки (территории) общего пользования.

**Вспомогательные виды разрешенного использования установлению не подлежат.**

### **Условно разрешенные виды использования:**

- жилая застройка (специализированный жилищный фонд);
- многоэтажная жилая застройка (свыше 100 метров);
- социальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- культурное развитие;
- религиозное использование;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- деловое управление;
- объекты торговли (общей площадью свыше 30 000 кв. м, но не более 50 000 кв. м);
- банковская и страховая деятельность;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- производственная деятельность;
- связь;
- историко-культурная деятельность.

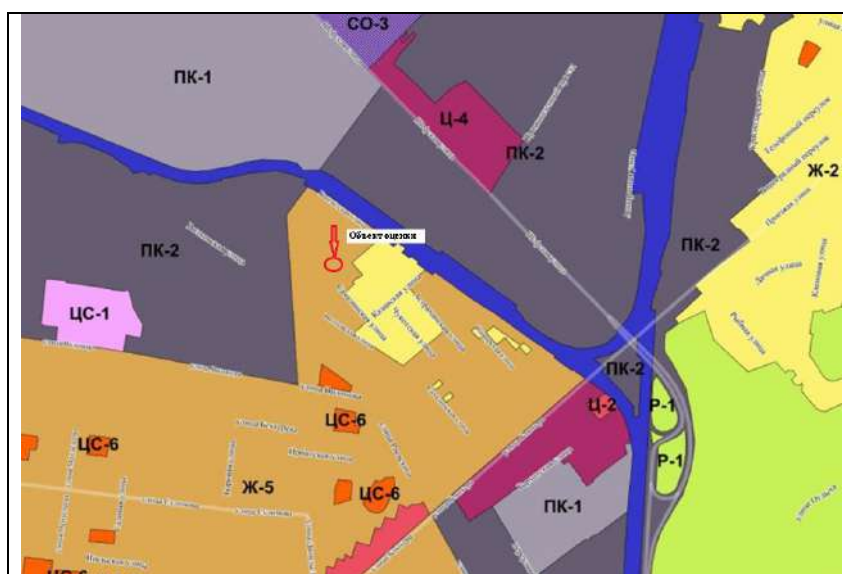


Рисунок 9. Расположение объекта оценки на Карте градостроительного зонирования г. Екатеринбурга, фрагмент № 22 Карты

(<https://minstroy.midural.ru/uploads/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BB%D0%B0%20%20%D0%A4%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BB.pdf>)

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Оценщиком в присутствии представителей Заказчика проведён осмотр оцениваемого имущества (15.03.2019 г), выполнена фотосъёмка. Фотографии объекта оценки представлены ниже.

**Фотографии объекта оценки.**



**Административное здание, по адресу: Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а**



**Административное здание, по адресу: Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а**



**Земельный участок площадью 4744 кв. м**



**Вход в здание**



**Лестница в подвал**

Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



Помещения подвала



Помещения подвала



Помещения подвала

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Теоретические основы.

Заключение о наиболее эффективном использовании объекта оценки отражает мнение оценщика в отношении его наилучшего возможного использования, исходя из анализа особенностей использования и застройки, как данного земельного участка, так и прилегающей территории.

Понятие "Наиболее эффективное использование" земельного участка, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как свободного под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение стоимости земельного

## Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

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

Для всех видов недвижимости, включая землю, существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, то есть при текущем использовании. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта:

- анализ НЭИ земельного участка как свободного;
- анализ НЭИ земельного участка при существующем использовании.

### **1. Анализ НЭИ земельного участка как свободного.**

Не проводится. Исходя из целей, оценки объект рассматривается в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

### **2. Анализ НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями.**

При анализе варианта НЭИ объекта оценки принято во внимание следующее:

1. Оцениваемые помещения расположены в подвале 2-х этажного административного здания 1965 года постройки.

2. Помещения эксплуатируются в качестве основных и вспомогательных помещений складского назначения класса «С». Конструктивная схема помещений позволяет использовать их в качестве складских помещений.

Принимая во внимание все вышеизложенное, а именно разрешенное использование земельного участка, ближайшее окружение и функциональное назначение объектов недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием имущества, предложенного к оценке, является его текущее использование - **в качестве подвальных помещений складского назначения.**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился для указанного использования объекта, как наилучшего.

## **10. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

В разделе анализа рынка объекта оценки и других внешних факторов рассматриваются следующие разделы:

- *Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и Свердловской области на рынок оцениваемого объекта;*
- *Анализ определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;*
- *Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен, основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.*
- *Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, основные выводы относительно рынка недвижимости в анализируемом сегменте.*

Результатом анализа рыночной ситуации является позиционирование объекта оценки на рынке с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке, вероятном характере использовании объекта.

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

### **Социально экономическое положение Российской Федерации (2018г.)<sup>2</sup>.**

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

<sup>2</sup> Данные официального сервера Минэкономразвития России <http://economy.gov.ru>.

# Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации

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

Основные показатели производственной активности в Российской Федерации приведены ниже:

## Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: <http://economy.gov.ru>

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

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

**Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж.** Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами. При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

**Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат.** Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных



## Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

*Источник информации:* <http://economy.gov.ru>

### **Анализ влияния общей политической обстановки в стране на рынок недвижимости.**

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках.

Объявление о новых санкциях привело к изменению оценки рисков участниками финансовых рынков. Рубль к доллару США за период 6-10 апреля ослаб на 9,3 % (на 5,3 руб. до ~63.0 руб. за доллар США по состоянию на 10 апреля), а CDS-премии выросли на 33 б.п. (до 149.6 б.п. по состоянию на 10 апреля). Повышенная волатильность наблюдалась и на рынке акций: индекс ММВБ за тот же период снизился на 5 %. Однако результаты последующих дней показали, что первоначальная реакция рынков была несколько избыточной. В динамике курса рубля, CDS-премий и рынка акций происходила коррекция.

На российском рынке недвижимости в целом санкции могут отразиться, прежде всего, косвенным образом, через ухудшение экономической обстановки. Поскольку Россия все еще во многом зависит от импорта, любое укрепление доллара и евро ведет к повышению цен на все, в том числе и строительные материалы, и одновременно страдает платежеспособность потенциальных покупателей жилья. Соответственно, ускорение инфляции и затруднение доступа отечественных банков к дешевым займам на Западе станет большим препятствием для снижения ключевой ставки ЦБ, а также повышения доступности ипотеки.

Но в долгосрочной перспективе новые санкции еще более усложняют экономическую конъюнктуру страны, что, безусловно, не обнадеживает российский бизнес. Удешевление российской валюты как следствие обвала российских индексов на 9% из-за внешнего давления отразится на платежеспособности населения, покупательная способность будет снижаться.

*Источник:* <http://economy.gov.ru>; *РБК* <https://realty.rbc.ru/news/5accfe39a79476df1b65509>

### **Общая социально - экономическая ситуация в Свердловской области в январе 2019 года.**

Некоторые статистические данные по Свердловской области по состоянию на январь 2019 г: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-2019-goda>

### **Промышленность**

**Индекс промышленного производства** по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе 2019 года составил 96,8% к уровню января 2018 года.

**По видам деятельности индексы производства** в январе 2019 года к уровню января 2018 года составили:

- обрабатывающие производства – 97,3%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 116,1%,
- добыча полезных ископаемых – 69,2%.

Значительный рост физических объемов производства отмечен в производстве бумаги и бумажных изделий – в 2,0 раза к уровню января 2018 года, химических веществ и химических продуктов, лекарственных средств и материалов, резиновых и пластмассовых изделий – в 1,3 раза, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 24,3%, готовых металлических изделий – на 19,5%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 18,1%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 17,9%.

В обрабатывающих производствах наблюдается снижение в металлургическом производстве – 98,4% к уровню января 2018 года, производстве машин и оборудования – 87,9%, транспортных средств и оборудования – 87,2%, электрического оборудования – 63,4%, что связано главным образом с высокой базой предыдущего года.

**Объем отгруженной промышленной продукции** по полному кругу организаций Свердловской области в январе 2019 года составил 167,1 млрд. рублей, или 105,4% к уровню января 2018 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 129,3 млрд. рублей, или 104,5% к уровню января 2018 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 27,0 млрд. рублей, или 110,1%,
- добыча полезных ископаемых – 6,9 млрд. рублей, или 125,4%.

# Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

## Сельское хозяйство

**Индекс производства продукции сельского хозяйства**, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе 2019 года составил **101,3%** к уровню января 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство **молока** - на 1,4% к уровню января 2018 года, производство **мяса скота и птицы на убой** (в живом весе) снизилось на 6,8% к уровню января 2018 года, производство **яиц** – на 0,2%.

## Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «**строительство**», в январе 2019 года составил **10,4 млрд. рублей**, или 101,5% к уровню января 2018 года в сопоставимых ценах.

## Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе 2019 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию жилые дома** общей площадью **57,9 тыс. кв. метров**, или 66,3% к уровню января 2018 года.

**Индивидуальными застройщиками** построено 67,3% введенного жилья (39,0 тыс. кв. метров), или 48,7% к уровню января 2018 года.

## Автомобильный транспорт

**Грузооборот** автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2019 года составил **300,5 млн. тонно-км**, что в сопоставимых ценах на 16,8% выше уровня соответствующего периода 2018 года.

**Объем грузовых перевозок** автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2019 года составил **2,2 млн. тонн грузов**, что на 2,6% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

## Потребительский рынок

**Оборот розничной торговли** в Свердловской области в январе 2019 года составил, по данным Свердловскстата, **90,9 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах составляет 101,5% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Оборот **общественного питания** в январе 2019 года сложился в сумме **3,9 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах составляет 102,6% к уровню соответствующего периода 2018 года.

## Рынок труда

Численность **безработных**, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 февраля 2019 года составила **23 086 человек** (на 01.02.2018 – 25 867 человека).

**Уровень регистрируемой безработицы** на 01 февраля 2019 года составил **1,04%** (на 01.02.2018 – 1,16%).

## По статистическим данным за январь-декабрь 2018 года

### Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-декабре 2018 года получен **положительный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в размере **322 млрд. рублей**, или 127% к уровню января-декабря 2017 года.

**Прибыль** прибыльных крупных и средних организаций в январе-декабре 2018 года составила **374,6 млрд. рублей**, или 133,5% к уровню января-декабря 2017 года.

По отдельным видам деятельности отмечен **значительный рост прибыли** к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: производство машин и оборудования и деревообработка (в 2,2 раза), производство прочих транспортных средств и оборудования (в 2,1 раза), добыча полезных ископаемых (в 1,8 раза), производство бумаги и бумажных изделий (в 1,6 раза), производство химических веществ и металлургическое производство (в 1,5 раза), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 1,3 раза).

### Заработная плата

В январе-декабре 2018 года **среднемесячная заработная плата** одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила **37 593,1 рубля** (108,6% к уровню января-декабря 2017 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 42 524 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи, металлургическом производстве и производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (превышение среднеобластного значения на 32%), в организациях по

## Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 19%), по производству готовых металлических изделий (на 16%), добыче полезных ископаемых (на 12%), транспортировке и хранению (на 11%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству бумаги и бумажных изделий (115,9% к уровню января-декабря 2017 года), по производству автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (113,4%), в строительных организациях (112,3%), гостиницах и организациях общественного питания (111,8%), в организациях по производству машин и оборудования (111,7%) и др.

### Инвестиции в основной капитал

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

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

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

Наибольший **рост объема инвестиций** в основной капитал отмечен в производстве электрического оборудования – в 1,8 раза в действующих ценах к уровню января-декабря 2018 года, в производстве машин и оборудования, готовых металлических изделий и в сфере водоснабжения (водоотведения) – в 1,3 раза, в деревообработке – в 1,2 раза.

Источник: сайт Правительства Свердловской области <http://economy.midural.ru>

### Связь рынка коммерческой недвижимости с социально-экономическими факторами

Развитие экономики Свердловской области в обозримом будущем обозначится сдержанной динамикой инвестиций в основной капитал, сохранением относительно низкого уровня инновационной активности и невысокой конкурентоспособностью ведущих отраслей промышленности.

Данные об общеэкономической ситуации использованы нами в последующих разделах. В частности, некоторое падение роста экономики позволяет считать негативным влияние общеэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости.

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

Согласно, предоставленным документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечисленным в п. 8.1. настоящего Отчета, объектами недвижимости, в отношении которых будет установлена рыночная стоимость, являются:

1. *Земельный участок с КН 66:41:0702004:18, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, с разрешенным использованием - для размещения административных зданий.*

В соответствии со справочником Лейфера<sup>3</sup> (см. рис. 9) можно определить, что оцениваемый земельный участок относится к сегменту земельных участков **под офисно-торговую застройку**, категории населенных пунктов.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 3

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК <sup>4</sup>	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

Рис. 10. Соответствие классов ЗУ категориям и видам разрешенного использования.

<sup>3</sup> Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016». Том 3. «Земельные участки». Нижний Новгород, 2016 г., стр. 38.

## Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Земельные участки в данном сегменте используются для размещения **административных и офисных зданий** делового и коммерческого назначения.

2. Помещения с КН: 66:41:0702006:127, площадью 403,5 кв. м. (номера на плане: подвал - помещения №№1-20.), расположенные по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а;

В соответствии со справочником Лейфера<sup>4</sup> (см. рис. 9) можно определить, что оцениваемый объект относится к сегменту **универсальных производственно-складских объектов**.

**Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

Рис. 11. Классификация производственно-складской недвижимости, стр. 53

Помещения используются в качестве основных и вспомогательных помещений складского назначения.

Объект оценки расположен в Кировском районе Екатеринбурга, в районе «Пионерский» (1 ценовой район Екатеринбург).

Соответственно, при оценке следует проанализировать: **сегмент рынка земельных участков под офисно-торговую застройку и сегмент универсальных производственно-складских объектов, расположенных в 1 ценовом районе г. Екатеринбурга.**

**10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами производственно-складской недвижимости, с указанием интервала значений цен в г. Екатеринбурге. Выбор аналогов.**

**10.3.1. Общая характеристика рынка производственно-складской недвижимости в Екатеринбурге.**

Рынок складской и производственной недвижимости Екатеринбурга и Свердловской области находится в стадии умеренного роста. По оценкам специалистов компании ООО «ИСТЭЙТ» (East8), на рынке Екатеринбурга ежегодно вводится в эксплуатацию примерно 100 тыс. квадратных метров складов, большая часть из которых возводится по схеме build-to-suit под конкретного заказчика.

Объем вакантных площадей в складских комплексах находится на самом низком уровне за последние 5-7 лет и колеблется в диапазоне 1,5 - 2%. Запрос на объекты складского назначения в Екатеринбурге в среднем по году сохраняется на уровне 60- 80 тыс. квадратных метров. Это означает, что если сегодня предложить рынку Екатеринбурга качественные складские площади по приемлемой ставке и в нужной локации, то срок экспозиции такого объекта составит не более 1 -2 месяцев. Что же касается объектов производственного назначения, то здесь запрос рынка сохраняется на уровне 20 тыс. кв. м в год.

Уровень арендных ставок в Екатеринбурге показывает планомерный рост в течение последних 10 лет. Если в 2007 году ставка за 1 кв. м складской площади составляла 280 рублей с НДС, то на сегодняшний день эта ставка составляет 450 рублей с НДС. При этом за указанный период рынок пережил два достаточно серьезных кризиса 2008 и 2014 годов. Даже в самые экономически нестабильные периоды ставка аренды индексировалась в диапазоне 2- 4%, в отличие от офисной недвижимости, которая так и не смогла вернуться к докризисным ставкам. Окупаемость объектов складского назначения сегодня составляет 7,5 - 8 лет.

Планомерный рост арендных ставок в складах и производственных помещениях связан с тем, что качественный состав арендаторов постоянно изменяется. Если первоначально спрос на склады формировали оптовые торговые компании, то впоследствии основной объем рынка прирастал за счет

<sup>4</sup> Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» стр. 52 Нижний Новгород, 2018 г.

## Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

продуктового ритейла. На сегодняшний день безусловными драйверами являются компании, специализирующиеся на логистических услугах: 3pl, ответхранение, доставка сборных грузов. Также большую долю запросов составляют компании, специализирующиеся на интернет-торговле товарами.

Обозначенные факторы безусловно должны приводить к созданию все новых и новых объектов складского назначения, но фактически этого не происходит. Отчасти, это связано с отсутствием подготовленных площадок для размещения логистических центров. Но одна из наиболее значимых проблем это отсутствие инвесторов, которые готовы вкладывать в создание логистических комплексов. Бизнес-модель большинства компаний, которые арендуют склады, не подразумевает владение объектами недвижимости, но в свою очередь они готовы к заключению длительных (до семи лет) договоров аренды с соответствующим обеспечением, а также санкциями за досрочное расторжение договора.

В этой связи потенциальным инвесторам имеет смысл обратить внимание на индустриальную недвижимость. Один из вариантов — это покупка объектов в рамках логистического комплекса. Например, одним из таких проектов на территории Екатеринбурга является логистический парк «Высота», расположенный в одной из самых перспективных локаций на пересечении Кольцовского тракта и ЕКАД, рядом с аэропортом Кольцово. Площадь участка составляет 39 гектаров. В рамках проекта предусмотрено строительство зданий различного формата площадью от 520 до 30 тыс. кв. м. Основные вопросы, связанные с подведением инженерных коммуникаций, уже решены, оформлена необходимая разрешительная документация, возведен и передан инвестору первый склад общей площадью 10 тыс. кв. м. Ведется строительство еще 40 тыс. кв. м складских площадей разных форматов. Минимальный объем инвестиций для приобретения объекта или помещений составляет 16 млн рублей. Стоимость готового склада в логопарке «Высота» начинается от 29 тыс. рублей за кв. м с НДС. В среднем доходность по объектам — от 12%, однако зависит от масштабов — по большим объектам она ниже.

Необходимо отметить, что для инвестирования в складскую недвижимость не требуется обладать специальными знаниями в данной области. Арендаторы, под которых строятся склады, как правило, очень четко формулируют требования к объекту. Инвестору лишь остается договориться с владельцем проекта о стоимости объекта, с тем чтобы достичь требуемых показателей доходности. Если же инвестор принимает решение строить универсальный склад, то управляющая компания в логопарке «Высота» может гарантировать заполнение складов арендаторами к моменту ввода их в эксплуатацию, поэтому возврат инвестиций начнется уже с начала владения объектом.

В целом сегодня наиболее благоприятный период инвестирования в складскую недвижимость в Екатеринбурге. На рынке сохраняется дефицит качественных складских помещений, поэтому есть возможность заключения договоров аренды по более высоким ставкам, позволяющим сокращать сроки окупаемости объекта.

Источник: <http://expert.ru/ural/2018/20/investitsii-v-skladskuyu-nedvizhimost/>

### 10.3.2. Предложения по продаже объектов из сегмента рынка объекта оценки.

Оценщик проанализировал фактические данные о предложенных к продаже и аренде подвальных помещений, из сегмента рынка объекта оценки, выявил 6 предложений к продаже и 8 предложений к аренде помещений, подобных оцениваемым (помещения, расположенные в подвале административных зданий класса «С»).

В качестве источника рыночной информации о ценах предложений использован сайт <http://kn.e1.ru> и сайт Уральской палаты недвижимости <http://upn.ru/>, выявлены объекты, информация о которых приведена ниже в таблицах № 11 и № 12.

Количество информации по предложениям к продаже и аренде объектов из сегмента рынка объекта оценки достаточно, то-есть, рынок оцениваемого объекта является **«активным»**.

#### Правила отбора аналогов:

- Функциональное назначение - подвальные помещения, расположенные в административных зданиях класса «С».
- Местоположение: 1 ценовой район г. Екатеринбурга;
- Вид объекта аналога: подвальные помещения складского назначения класса «С».
- Год постройки здания, где расположены оцениваемые помещения – 1965 г. В связи с этим, оценщик принимает решение принимать в качестве аналогов «здания советской постройки», поскольку они наиболее близки к объекту оценки по своим конструктивным характеристикам и техническому состоянию. Помещения в зданиях, построенных после 2000 г, не рассматривались в качестве аналогов.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

– Площадь объекта: от 400 кв. м (с целью минимизации поправки на масштаб).

Описание и анализ объектов, выставленных на продажу и аренду, приведено в таблицах №№11,12.

Более подробная информация о характеристиках объектов приведена в разделе 11 Отчета.

Копии объявлений с информацией по ценам предложений (публичных оферт) представлены в Приложении 1.

# Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Таблица 11

**Анализ цен предложений подвальных помещений, из сегмента рынка объекта оценки, по состоянию на март 2019 г.**

№ п/п	Источник информации	Адрес/ориентир	Район	Описание	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена руб.	Стоимость руб. за 1м <sup>2</sup>	Обоснование выбора/отказа от аналога
1	<a href="https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30009635-181.htm">https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30009635-181.htm</a> ООО "ГРАН", тел. 89122493740	г. Екатеринбург, ул. Д. Зверева, д. 12	Пионерский	Подвальное помещение с отдельным входом, туалет, хорошее состояние	134,0	980 000	7 313	Возможно использование в качестве аналога
2	<a href="https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000225-2656.htm">https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000225-2656.htm</a> ИП Андреев Д.М. ("КОНСЕНСУС"), тел. 89022656463	Екатеринбург, ул. Генеральская, д 6	Втузгородок	Подвальное помещение. Отдельный вход со стороны ул. Генеральская. Все коммуникации подключены и функционируют. Собственник - физ. лицо.	161,5	4 500 000	27 864	Возможно использование в качестве аналога
3	<a href="https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/30124317-2171.htm">https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/30124317-2171.htm</a> ООО "Русский Дом МК", тел. 89126021980	Екатеринбург, ул. Чебышева, д. 4	Втузгородок	Продам универсальное помещение общей площадью 835 м <sup>2</sup> , расположенное на цокольном этаже административного здания находящегося по адресу: город Екатеринбург, улица Чебышева дом 4. Возможное использование под склад, производство, офис или магазин. Кабинетно коридорная планировка, с возможностью объединения в единое пространство, несущих стен нет. В помещении заведена вода и канализация, электрическая мощность 100 кВт. Возможность сделать отдельный вход с улицы, места для разгрузки выгрузки, есть вход с первого этажа здания. Требуется ремонт.	835,0	15 000 000	17 964	Возможно использование в качестве аналога
4	<a href="https://kvartiri-domiki.ru/22053576?utm_source=mitula&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=mitula">https://kvartiri-domiki.ru/22053576?utm_source=mitula&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=mitula</a>	Екатеринбург, ул. Кислородная, д. 8К	Пионерский	Продам подвальное помещение в 4-х этажном административном здании, расположенном на охраняемой территории (Пионерский поселок, территория Торгмаша). Помещение состоит из 4-х кабинетов. В здании есть оптоволоконный интернет, телефон (АТС), охранно-пожарная сигнализация. Удобный заезд на территорию (с ул. Кислородной). Свободная парковка автомобилей	91,0	1 638 000	18 000	Возможно использование в качестве аналога
5	<a href="https://www.rosnedv.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost_20476957/?utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&amp;utm_medium=referral">https://www.rosnedv.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost_20476957/?utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&amp;utm_medium=referral</a> "Этажи", тел. 79634447216 Рагунат Хамашакирович	г. Екатеринбург, ул. Краснофлотцев	Эльмаш	Продается подвальное помещение под магазином «Верный» по адресу Краснофлотцев 4 в развитой инфраструктурой района Эльмаш. Рядом метро Уралмаш и большой жилой район. Транспортная развязка в любой конец города: метро, трамваи, автобусы, троллейбусы. Отличный вариант для малого и среднего бизнеса, в которых можно открыть офис, мастерскую, магазин и т.д. В соседних домах в аналогичных помещениях располагаются нотариальные конторы, промышленные магазины, детские клубы. Помещение требует ремонта продажа от собственника. Доп. описание: улучшенная черновая отделка, также имеются: интернет	179	2 987 000	16 687	Помещения расположены в жилом доме. Отказ от использования в качестве аналога
6	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_462.4_m_1265113478">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_462.4_m_1265113478</a> тел. 8912 693 32 87 Юлия	г. Екатеринбург, ул. Бебеля, д.138	Заречный	Встроенное помещение, расположенное в жилом доме (Литер А) номер на плане: подвал - помещения №9-38, 1 этаж - помещение №36, площадь: общая - 462,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бебеля, д. 138, кадастровый номер 66-66-01/944/2007-007)	462,4	7 735 000	16 728	Помещения расположены в жилом доме. Отказ от использования в качестве аналога

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

№ п/п	Источник информации	Адрес/ориентир	Район	Описание	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена руб.	Стоимость руб. за 1 м <sup>2</sup>	Обоснование выбора/отказа от аналога
<b>Минимальная цена предложения, руб/кв. м</b>							<b>7 300</b>	
<b>Максимальная цена предложения, руб/кв. м</b>							<b>27 864</b>	
<b>Наиболее вероятный диапазон стоимости объектов, из сегмента рынка объекта оценки, руб/кв. м</b>							<b>7 300 - 27 864</b>	

Цены предложений объектов, сопоставимых с анализируемыми помещениями, находится в интервале от **7 300 до 27 864** руб. за 1 кв. м, с НДС 20%.

Как уже отмечено выше, на дату оценки, Оценщик выявил 6 предложений по продаже подвальных помещений, в качестве аналогов, по составу и назначению площадей для оцениваемого помещения, могут быть приняты объекты с № 1 по № 4.



**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 12

**Анализ предложений к аренде подвальных помещений, из сегмента рынка объекта оценки, по состоянию на март 2019 г.**

№ п/п	Источник информации	Продавец	Адрес/ориентир	Ценовой пояс	Описание	Площадь, м2	Ставка аренды руб. в мес.	Ставка аренды руб. за 1м <sup>2</sup> в мес.	Обоснование выбора/отказа от аналога
1	<a href="https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000225-2656.htm">https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000225-2656.htm</a>	ИП Андреев Д.М. ("КОНСЕНСУС"), тел. 89022656463	г. Екатеринбург, ул. Генеральская, д 6	Пионерский	Подвальное помещение. Отдельный вход со стороны ул. Генеральская. Все коммуникации подключены и функционируют. Собственник - физ. лицо. Готовы сдавать помещение в аренду за 45тр (+к/у)	161,5	45 000	279	Возможно использование в качестве аналога
2	<a href="https://kn.e1.ru/view/41693152/">https://kn.e1.ru/view/41693152/</a>	тел. +7 909 010-22-45 Светлана	Екатеринбург, ул. Хомякова, д.9а	ВИЗ	3-х этажное административное здание. Срочно сдам в аренду свободные площади (теплые) по адресу Хомякова 9а, расположенные в цоколе. Арендная ставка 250 рублей за м <sup>2</sup> . Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно. Нарезка площадей от 60 м <sup>2</sup> . Под склад, магазин, производство. Отдельный вход, вытяжка, санузел, охрана, 24/7.	60,0	15 000	250	Возможно использование в качестве аналога
3	<a href="https://kn.e1.ru/view/41949202/">https://kn.e1.ru/view/41949202/</a>	тел. +7 343 288-75-80 Олег	Екатеринбург, ул. Черкасская, д. 12	ВИЗ	Сдается в аренду складское помещение в Верх - Исетском районе, г. Екатеринбург, ул. Черкасская 12. 2-х эт. административное здание, подвал 292м 2 (склад-производство, теплый) Высота 3 метров Высота ворот 2 метра Электричество 50 кВт.	292,0	75 000	257	Возможно использование в качестве аналога
4	<a href="https://kn.e1.ru/view/42096502/">https://kn.e1.ru/view/42096502/</a>	тел. +7 909 702-54-44 Максим	Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 6	Втузгородок	Сдам в аренду отремонтированный подвал по адресу Студенческая, 6. Вход со двора. Возможно арендовать 300 кв. м. (со скидкой). Подойдет под производство, склад, услуги... Без комиссий.	151	40 000	265	Возможно использование в качестве аналога
5	<a href="https://kn.e1.ru/view/42245812/">https://kn.e1.ru/view/42245812/</a>	тел. 8 909 703-24-74; +7 343 384-83-10 Бахарев Антон Валерьевич	Екатеринбург, ул. Начдива Онуфриева, д. 47	ВИЗ	Предлагается в аренду помещение на цокольном этаже, высота потолка 2,8м, 200р/кв. м, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.	220	48 400	220	Возможно использование в качестве аналога
6	<a href="https://kn.e1.ru/view/42066272/">https://kn.e1.ru/view/42066272/</a>	тел. +7 909 702-54-44 Максим	Екатеринбург, ул. Ботаническая, д. 17	Втузгородок	Сдам в аренду универсальное помещение в цокольном этаже по адресу: Ботаническая, 17. Отдельный вход (потом 2 лестничных пролета вниз). Окна в приямок. Коридорно-кабинетная планировка. Состоит из шести кабинетов. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Без комиссий.	253	50 000	198	Подвальные помещения в жилом доме, отказ от использования в качестве аналога
7	<a href="http://piramida66.ru/content/podvalnoe-pomeshchenie-0">http://piramida66.ru/content/podvalnoe-pomeshchenie-0</a>	тел. 319-12-24	Екатеринбург, ул. Уральских рабочих, д. 80	Уралмаш	Тип здания: пристрой к жилому дому. Отдельный вход: есть. Этаж: подвал Этажность: 3. Площадь: 200м. кв м. Вид права: Собственность. НДС: не облагается; Парковка: есть. Управляющая компания: Территория. Коммунальные платежи: не включены в стоимость. Электричество: не включено в стоимость.	200	50 000	250	2 ценовой район, отказ от использования в качестве аналога
8	<a href="https://kn.e1.ru/view/40316261/">https://kn.e1.ru/view/40316261/</a>	тел. +7 922 151-540-4410 Михаил	Екатеринбург, ул. Мраморская, д. 36	Уктус	Сдается в аренду цокольные помещения в 3-х административном здании. Центральное отопление, электричество 220/380, вода, отдельный вход.	90	15 000	167	3 ценовой район, отказ от использования в качестве аналога
<b>Минимальная ставка аренды, руб/кв. м/мес</b>								<b>167</b>	

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

№ п/п	Источник информации	Продавец	Адрес/ориентир	Ценовой пояс	Описание	Площадь, м <sup>2</sup>	Ставка аренды руб. в мес.	Ставка аренды руб. за 1м <sup>2</sup> в мес.	Обоснование выбора/отказа от аналога
					<b>Максимальная ставка аренды, руб/кв. м/мес</b>			<b>279</b>	
					<b>Наиболее вероятный диапазон ставки аренды, руб/кв. м/мес</b>			<b>167 – 279</b>	

Арендная ставка на объекты, сопоставимые с объектом оценки, находится в интервале от **167 до 279 руб.** за 1 кв. м/мес. (как с учетом, так и без учета коммунальных платежей). На дату оценки Оценщик выявил 8 предложений по аренде аналогичных помещений, в качестве аналогов для оцениваемого помещения, могут быть приняты объекты с №1 по № 5.

# Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

## 10.4. Анализ вторичного рынка земельных участков под офисно-торговую застройку в г. Екатеринбурге<sup>5</sup>.

Условно можно поделить участки под офисное строительство на две категории. В первом случае, это границы промышленных территорий, где строительство административных зданий разрешено, но может быть ориентировано на специфический формат АБК с привлечением торговых и производственных компаний. Со спросом на таких территориях достаточно сложно. Цены в промзонах и на окраинах варьируются от 200 до 700 тыс. руб. / сотка. К этой же категории можно отнести и крупные проекты промышленной застройки, реализуемые с нуля за пределами городской застройки, вблизи крупных трактов (например, район «Александровский» в Берёзовском городском округе, а также промплощадки на пересечениях ЕКАД с Кольцовским и Полевским трактами). Данные территории тоже характеризуются специфическим спросом, и на данный момент не развиты настолько, чтобы называться сформированными бизнес-парками, где можно эффективно реализовать полноценный офисный формат застройки. Цены на такие участки соответствуют промплощадкам и могут варьироваться от 60 до 200 тыс. руб. / сотка.

Во втором случае, это участки в районах полноценной городской среды. Строительство офисного здания на таких землях дает больше гарантий реализовать площади по высоким ценам, привлечь арендаторов из сферы B2B и потребительских услуг. Частично этой концепции соответствует несколько предложений на вторичном рынке. В связи с падением спроса на офисную недвижимость, все больше предложений декларируются как участки под апартаментные комплексы, однако по своей сути они предполагают административную застройку. Исходя из сложившегося состава предложения, цены на такие участки начинаются от **500 – 1 000 тыс. руб. / сотка** на внешней границе первого ценового пояса. Другой тип предложения в этой категории – участки мизерной площади, расположенные в центре города, среди которых встречаются существующие ветхие здания и законсервированные стройки. Здесь встречаются цены от 5 000 до 8 000 тыс. руб. /сотка. Экономика проектов, которые могут быть построены на таких участках, сегодня не выдерживает такого уровня цен на землю и вряд ли такие предложения могут стать востребованными.

*(Источник информации: «Рынок земельных участков» I кв. 2017 год, Екатеринбург. Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Екатеринбург, Бебеля, 124. Телефон (343) 367-67-60, доб. 604. E-mail: [ric@upn.ru](mailto:ric@upn.ru), <http://www.upn.ru>).*

### 10.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками, из сегмента рынка объекта оценки, в г. Екатеринбурге.

В качестве источника рыночной информации о ценах предложений на земельные участки, из сегмента рынка объекта оценки, на вторичном рынке, использован сайт Уральской палаты недвижимости <http://upn.ru/>; сайты: <http://ru.nedv.info>; <http://land.e1.ru>, выявлено 9 объектов, информация о которых приведена ниже в таблице № 13.

Количество информации по предложениям к продаже земельных участков из сегмента рынка объекта оценки достаточно, то-есть, рынок объекта является **«активным»**.

Полученная совокупность потенциальных объектов-аналогов анализируемых земельных участков была подвержена последующему анализу.

*Оценщик проанализировал выявленные предложения и установил, что показатели удельной стоимости 1 сотки земельных участков под офисно-торговую застройку в г. Екатеринбурге, на дату оценки, находятся в диапазоне от **400 - 830 тыс. руб./сотку**.*

Информация о выставленных на продажу земельных участках, из сегмента рынка объекта оценки, а также обоснование использования/отказа выявленных объектов в качестве аналогов, приведены ниже в табл. 13.

<sup>5</sup> РИЦ УПН «Рынок земельных участков I кв. 2017 г. Екатеринбург».

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 13

**Анализ цен предложений на земельные участки из сегмента рынка объекта оценки, по состоянию на март 2019 г.**

№ п/п	Источник информации	Адрес/ориентир	Ценовой район	Описание	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Цена руб.	Стоимость руб. за 1м <sup>2</sup>	Вид права	Обоснование выбора/отказа от аналога
1	<a href="https://land.e1.ru/view/16604711/">https://land.e1.ru/view/16604711/</a> тел. + 7 922 200 80 10 Андрей	г. Екатеринбург, Уктус, ул. Щербакова	2 ценовой район	Продается 2 земельных участка с КН 66:41:0502115:8 и 66:41:0502115:56, зона ж-5, под строительство административного здания, ТЦ и др.	<b>3 599,0</b>	<b>30 000 000</b>	8 336	собственность	Возможно использование в качестве аналога
2	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269837-1408.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269837-1408.htm</a> ООО "Метрополия", тел. 89122435250	Екатеринбург, Завокзальный, ул. Тагильская	2 ценовой район	Участок находится в перспективном районе как жилой, так и коммерческой застройки, возможно расширение за счет соседних участков. Асфальтированная дорога прямо до участка. Тех условия достаточные для любого вида использования участка. В настоящий момент используется под автостоянку. Огорожен ж/б плитами.	<b>6 800</b>	<b>45 000 000</b>	6 618	Собственность	Возможно использование в качестве аналога
3	<a href="https://land.e1.ru/view/17574131/https://realty.yandex.ru/offer/8230078350487032321/">https://land.e1.ru/view/17574131/https://realty.yandex.ru/offer/8230078350487032321/</a> тел. тел. +7 912 201-97-25 РиэлКэпитал	г. Екатеринбург, ВИЗ, ул. Халтурина – 3 Интернационала	1 ценовой район	Земельный участок (0,41 Га) правильной формы на первой линии ул. Халтурина. Зона Ц-2, возможно строительство: торговых центров, административных зданий, жилых апартаментов, гостиниц .....- Согласован собственный заезд с ул. Халтурина, получены все разрешения и технические условия. - Рабочий проект, получено разрешение на строительство, получены все технические условия.	<b>4 100,0</b>	<b>24 000 000</b>	5 854	собственность	Возможно использование в качестве аналога
4	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/1398175115254469120/">https://realty.yandex.ru/offer/1398175115254469120/</a> тел. +7 912 619-82-84 Федор Викторович	г. Екатеринбург, Парковый пер. Базовый	1 ценовой район	Продаем Земельный участок в Екатеринбурге, пер. Базовый, площадью - 11 971 м2. Трасса с высоким трафиком движения с выездами на объездную дорогу. Рядом ТЦ "Леруа Мерлен". Земли поселений для общественно-деловой застройки.	<b>11 971,0</b>	<b>59 000 000</b>	4 929	собственность	Возможно использование в качестве аналога
5	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/20000024-2843.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/20000024-2843.htm</a> ИП Дудин Д.Н. ("ФЕДЕРАЦИЯ"), тел. 8 908 902 5156	г. Екатеринбург, Химмаш, ул. Альпинистов	3 ценовой район	Предлагается к продаже два смежных земельных участка, общей площадью 1855 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенные использования: административно-бытовые здания и подземные и наземные гаражи.	<b>1 855</b>	<b>7 500 000</b>	4 043	собственность	Возможно использование в качестве аналога
6	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/30256152-1425.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/30256152-1425.htm</a> ООО "БК_НЕДВИЖИМОСТЬ" тел. 8 902 8702020	г. Екатеринбург, ул. Шаумяна, 85	1 ценовой район	Предлагаем земельный участок площадью 895 кв. м, расположенный вблизи с современными многоквартирными жилыми комплексами "Миллениум", "Лига чемпионов". На участке возможно размещение наземного и подземного объекта капитального строительства, в соответствии с регламентом территориальной зоны ЦС-2. Сейчас на участке находится капитальное строение площадью 165 кв. м с водой, теплом, электричеством и водоотведением. Высота строения 4,79 м. Есть ворота, кран-балка, 380 Вт.	<b>895,0</b>	<b>10 000 000</b>	11 173	собственность	Участок застроен. Отказ от использования в качестве аналога

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

№ п/п	Источник информации	Адрес/ориентир	Ценовой район	Описание	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Цена руб.	Стоимость руб. за 1м <sup>2</sup>	Вид права	Обоснование выбора/отказа от аналога
7	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/20008021-2593.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/20008021-2593.htm</a> ООО "АН-2" тел. 89022656463	<b>Екатеринбург, Ул. Вишневая, 6</b>	1 ценовой район	Продам земельный участок 17 соток. Все в собственности. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Индивидуальная жилая застройка. Кадастровые номера: 66:41:0704028:31 и 66:41:0704028:14. Есть возможность изменение вида разрешенного использования. По градостроительному зонированию территории МО города Екатеринбурга участок попадает в зону Ц-6. Эта зона складских объектов и оптовой торговли.	<b>1 700</b>	<b>6 000 000</b>	3 529	Собственность	Иной сегмент рынка. Отказ от использования в качестве аналога
8	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/45196-2432.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/45196-2432.htm</a> ООО Агентство недвижимости "Новое ЕК", тел. 89000423493	<b>Екатеринбург, С. Сортировка, Ул. Ангарская</b>	3 ценовой район	Продается участок 5 соток с согласованным проектом под постройку двухэтажного автокомплекса включающего в себя автомойку, автосервис, шиномонтаж на улице Ангарская 9. На руках разрешение на строительство.	<b>400</b>	<b>2 950 000</b>	7 375	Собственность	Иной сегмент рынка. Отказ от использования в качестве аналога
9	<a href="https://land.e1.ru/view/17836631/">https://land.e1.ru/view/17836631/</a> тел. 8 922 118 95 24 Вячеслав	<b>Екатеринбург, Кольцово, Ул. Авиаторов/Бахчиванджи</b>	4 ценовой район	Предлагаем к продаже земельный участок под строительство многоэтажного автопаркинга с встроенной автомойкой / автосервисом. - зона Ж-5; - площадь: 5269 м2; - размер: 50 м. (ширина) x 120 м. (длина); - водоснабжение и водоотведение: получены ту; - теплоснабжение: получены ту; - электроснабжение: получены ту; - подъезд к участку: по асфальтированным улицам Авиаторов и Бахчиванджи; - согласован проект застройки; - получено разрешение на строительство.	<b>5 269</b>	<b>27 990 000</b>	5 312	Собственность	Иной сегмент рынка. Отказ от использования в качестве аналога
<b>Минимальная цена предложения, руб/кв. м</b>							<b>3 529</b>		
<b>Максимальная цена предложения, руб/кв. м</b>							<b>8 336</b>		
<b>Наиболее вероятный диапазон стоимости объектов, из сегмента рынка объекта оценки, руб/кв. м</b>							<b>4 043 - 8 300</b>		

**Примечание:** \*оценщик учитывал тот факт, что вид разрешенного использования (ВРИ) земельных участков на территории городского поселения может быть изменен правообладателем без значительных временных и материальных затрат, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных или вспомогательных ВРИ, в связи с чем установленный ВРИ не может рассматриваться как ограничение для признания сопоставимого объекта аналогом объекта оценки.

Цены предложений объектов, сопоставимых с анализируемым земельным участком, находятся в интервале от **4 043** до **8 300** руб. за 1 кв. м.

Как уже отмечено выше, на дату оценки, Оценщик выявил 9 предложений по продаже земельных участков под офисно-торговую застройку, в качестве аналогов, могут быть приняты объекты с № 1 по № 5.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**10.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.**

Анализ каждого фактора для целей применимости при оценке объектов недвижимости  
Факторы перечислены по степени значимости (по мнению оценщика).

Таблица 14

**Перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Наименование фактора	Интервал значений		Источник
	min	max	
<b>Земельные участки</b>			
Скидка на торг на активном рынке при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку	-9,2%	-10,1%	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» Нижний Новгород 2016 г., стр. 279
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,92	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» Нижний Новгород 2016 г., стр. 145
Отличие в масштабе объектов (фактор масштаба) для земельных участков под офисно-торговую застройку	0,9	1,24	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» Нижний Новгород 2016 г., стр. 176
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных централизованными сетями Э В,К, Т, Комм, к удельной цене аналогичных участков, без сетей	-13%	15%	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» Нижний Новгород 2016 г., стр. 252
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	-15%	27%	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» Нижний Новгород 2016 г., стр. 252
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>			
<b>Скидка на торг (активный рынок)</b>			
При продаже универсальных производственно-складских объектов	-6,0%	-12,0%	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 291
При сдаче в аренду универсальных производственно-складских объектов	-5%	-10%	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 292
<b>Доступ к объекту</b>			
Отношение удельной цены объекта расположенного на закрытой территории к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,85	0,88	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 163
<b>Этаж расположения</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта расположенного в наземной части к удельной цене/ арендной ставке объекта расположенного в подземной части	0,79	1,27	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 209
<b>Масштаб объекта</b>			
Для универсальных производственно-складских объектов	0,58	1,73	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 177
<b>Процент недозагрузки (активный рынок)</b>			
Процент недозагрузки для универсальных производственно-складских объектов	10%	18%	«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 33
<b>Значение расходов по содержанию объекта в процентах от потенциального валового дохода (активный рынок)</b>			
Значение расходов по содержанию объекта для	10,0 %	20,6 %	«Справочник оценщика недвижимости 2018. Про-

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Наименование фактора	Интервал значений		Источник
	min	max	
универсальных производственно-складских объектов			изводственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 74
<b>Значение текущей доходности (активный рынок)</b>			
Значение текущей доходности для универсальных производственно-складских объектов	10,9 %	12,30%	«Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 114

**10.6. Анализ значений, используемых в расчете, определяемых экспертным мнением, на соответствие рыночным данным:**

Согласно п.13 ФСО № 3 «В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)».

Поправки рассчитываются по «Справочнику оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. г. Нижний Новгород.

Все данные, приведённые в Справочнике оценщика, получены путём обработки мнений более 200 наиболее квалифицированных оценщиков из 67 городов России, в качестве обоснования достоверности характеристик рынка и корректирующих коэффициентов в справочнике приведены доверительные интервалы, а также коробчатые гистограммы, построенные на основе фактических данных.

Все вышесказанное является **обоснованием соответствия использования коллективных экспертных оценок, приведенных в «Справочнике Оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. типичным рыночным данным.**

**10.7. Анализ ликвидности объекта оценки с указанием потенциальных покупателей, условий продажи и обоснованием нормального срока экспозиции.**

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 15

**Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации**

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

*Источник: Сбербанк «Рекомендации по составлению отчетов по оценке недвижимого имущества».*

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. «Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости», Нижний Новгород (Лейфер Л. А), **универсальные производственные и офисные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, инженерно обеспеченные всеми коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более, имеют среднюю степень ликвидности** (стр. 25).

Оцениваемые объекты расположены в городе Екатеринбурге (с населением от 1 млн. жителей), в 1 ценовом районе города Екатеринбурга (район «Пионерский»), обеспечены комплексом инженерных коммуникаций.

Таким образом, можно сделать вывод о среднем показателе ликвидности для объекта оценки с **примерным сроком реализации 6 месяцев.**

Круг потенциальных покупателей – физические и юридические лица, условия продажи – типичные для рынка помещений офисного и складского назначения.

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**10.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.**

Ценовой диапазон в сегменте объекта оценки:

1. Цены предложений к продаже земельных участков под офисно-торговую застройку, из сегмента рынка объекта оценки, находятся в диапазоне: **4 043 - 8 300 руб./кв.м**, в зависимости от местоположения и степени инженерной подготовки.

2. Цена предложения подвальных помещений производственно-складского назначения в Екатеринбурге, находится в диапазоне **от 7 300 до 27 864 руб.** за 1 кв. м, с НДС 20%;

3. Значение ставки аренды для подвальных помещений производственно-складского назначения в Екатеринбурге, находится в диапазоне **167 – 279 рублей за м<sup>2</sup>/** месяц, с учетом операционных расходов (коммунальные платежи могут входить или не входить в ставку аренды);

4. Количество информации по предложениям к продаже объектов из сегмента рынка объекта оценки достаточно, то-есть рынок оцениваемого объекта является **«активным»**. Тем не менее, ввиду падения потребительского спроса, какие-либо стимулы для дальнейшего развития сегмента отсутствуют.

**Ценовые диапазоны стоимостей, из сегмента объекта оценки, определены ориентировочно, и могут изменяться под влиянием таких ценообразующих факторов как местоположение, физическое состояние объекта, площадь объекта и т.д.**

**11. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Затратный подход практически является воплощением одной из теорий ценообразования – теории трудовой стоимости, согласно которой стоимость товара определяется количеством и качеством труда и материальных ресурсов, потраченных на его создание.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости: стоимости замещения или стоимости воспроизводства. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения, являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

Таким образом, подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, затем, вычитается накопленный износ, получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Согласно самому авторитетному изданию по оценке недвижимости, затратный подход наиболее применим при оценке рыночной стоимости новых или относительно новых сооружений (см. The Appraisal of Real Estate, 11th Edition, Chicago, 1996, p. 338). *«Этот подход особенно убедителен в тех случаях, когда стоимость участка хорошо обоснована, а сооружения – новые или отличаются незначительным накопленным износом и, тем самым, представляют собой вариант использования земельного участка, максимально приближенный к варианту оптимального использования территории»* (там же).

*Оценщик счел невозможным использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки по следующим основным причинам:*

1. Методики затратного подхода наиболее применимы при определении стоимости объектов недвижимости специального назначения (бассейны, спортивно-оздоровительные комплексы, музеи и др.). Тем не менее, необходимо помнить также и о том, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, т.к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода.

2. С точки зрения Оценщика, основной инвестиционной мотивацией, определяющей уровень цен на объекты, сопоставимые с объектом оценки, является информация по совершенным сделкам с



**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

аналогичными объектами, уровень достижимых доходов от таких объектов, но не затраты, связанные с их строительством.

3. Уровень цен и достижимых доходов от объекта, в свою очередь, определяется местоположением, удобством доступа, профессионализмом управляющей компании и другими факторами, также не связанными с величиной понесенных строительных затрат.

4. При определении стоимости в рамках затратного подхода необходимо учесть вознаграждение, которое требует типичный застройщик за риск, связанный со строительством объекта – т.н. прибыль девелопера (предпринимателя). Корректный расчет прибыли девелопера не представляется возможным.

**Таким образом, использование затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки. В силу вышеуказанных обстоятельств Оценщик считает нецелесообразным использование методик затратного подхода, как не дающих корректных результатов для оценки стоимости Объекта оценки.**

## **12. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.**

*Определение стоимости объектов оценки, в рамках сравнительного подхода проведено в два этапа:*

1. Определение рыночной стоимости земельного участка под офисно-торговую застройку.
2. Определение рыночной стоимости помещений складского назначения.

### **12.1. Теория оценки и выбор подходов определения рыночной стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода.**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода применяется **метод количественных корректировок (сравнения продаж)**.

*Метод сравнения продаж.*

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.
- сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения.
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей

При анализе ситуации, сложившейся на рынке недвижимости Екатеринбурга - раздел 10.3. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты», было выявлено, что на рынке представлены объекты, которые могут быть приняты в качестве аналогов для объекта оценки.

**Следовательно, Оценщик имеет возможность применения метода сравнения продаж к оценке объекта оценки.**

### **12.2. Определение стоимости объекта оценки методом количественных корректировок (сравнения продаж).**

Метод реализуется при условии наличия достаточного количества аналогов (информации о недавних сделках или предложениях на продажу).

Следует заметить, что стоимость аналогичных объектов недвижимости содержит в себе стоимостную составляющую прав на земельный участок под ними.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости проводится по формулам:

$$C_{сп} = (C_{ан1} \times BK1 + C_{ан2} \times BK2 + \dots + C_{ан n} \times BK n) \times S, \quad (2),$$

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Где:

**Ссп** - рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.

**Сан 1,2, n** - рыночная стоимость единицы сравнения по объектам аналогам (руб./м. кв.)

**ВК** – весовой коэффициент по объектам аналогам

**S** – площадь (основная + вспомогательная) объекта оценки, м.кв.

$$\text{Сан } n = \text{Санф} \times K1 \times K2 \times K3 \dots K n, \quad (3),$$

Где:

**Санф** – фактическая цена продажи (предложения) объекта-аналога, (руб./м. кв.)

**K1,2,3, n** - корректирующий коэффициент

При корректировке цены предложения на продажу объектов аналогов все поправки делаются от объекта аналога к рассматриваемому объекту.

**Этапы оценки методом сравнения продаж:**

1. Анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
2. Определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене)
3. Выбор необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
4. Формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
6. Расчет значений единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
7. Определение значения стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

**Выбор элементов сравнения:**

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки (ФСО-7, п. 21 е):

- 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.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации, корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

### **12.3. Выбор методов при оценке стоимости земельного участка.**

Для оценки земельных участков могут быть использованы следующие методы:

#### **Доходный подход.**

1. *Метод прямой капитализации (метод капитализации земельной ренты).* Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. *Метод капитализации по расчетным моделям (метод остатка).* Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход после покрытия всех затрат на привлечение других факторов приписывается земельному участку.

3. *Метод дисконтирования денежных потоков (метод предполагаемого использования).* Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок.

*Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения ставки капитализации.*

*Методы доходного подхода при расчете стоимости застроенных земельных участков неизбежно будут содержать множество допущений, а, следовательно, значительные погрешности.*

*Это тем более недопустимо, если принять во внимание назначение настоящей оценки - определение рыночной стоимости объекта, для которого важна его текущая ликвидность, которую в полной мере может отразить лишь расчет в рамках сравнительного подхода*

*В данной связи Оценщик не использовал методы доходного подхода при оценке земельного участка в данной оценке.*

#### **Затратный подход.**

1. *Метод изъятия.* Определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и затратами на воспроизводство улучшений за вычетом их износа. Данный метод основан на технике остатка для земли.

2. *Метод определения затрат на освоение.* Определяет общую стоимость земли при предположении, что она будет разделена на отдельные земельные участки, которые будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение и, таким образом, определяется стоимость неосвоенной земли.

3. *Оценка затрат на инфраструктуру.* Применяется для земель поселений. При оценке земель населенных пунктов необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшения городских земель, т.е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

*Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим. При этом, используемые в рамках затратного подхода методы являются косвенными, основаны на большом количестве допущений и не применялись в данной оценке.*

#### **Сравнительный подход.**

1. *Метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).* Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям на продажу земельных участков. Применяется для оценки застроенных и незастроенных зе-

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

мельных участков. Позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения поправок к ценам продаж аналогов. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

2. *Метод выделения.* Применяется для оценки застроенных земельных участков. Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и затратами на воспроизводство (замещение) улучшений.

3. *Метод распределения.* Метод применяется для оценки застроенных участков. Основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возводимых на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части - стоимость зданий и стоимость земельного участка.

*В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка определяется методом количественных корректировок (сравнения продаж), так как имеется подтвержденная на дату оценки информация по предложениям к продаже свободных земельных участков под офисно-торговую застройку в Екатеринбурге.*

*Применение данного метода достаточно для качественной оценки земельного участка, поскольку в ценах аналогов отражаются все ценообразующие факторы рынка аналогичных земельных участков и все используемые в других методах оценки принципы оценки.*

**Вывод:** расчет рыночной стоимости земельного участка выполнен сравнительным подходом с использованием метода количественных корректировок (сравнения продаж).

**12.4. Определение рыночной стоимости земельного участка.**

В рамках сравнительного подхода оценивается доля земельного участка в размере 801 кв. м, в праве аренды на ЗУ с КН 66:41:0702004:18, общей площадью 4744 кв. м.

**Определение единицы сравнения**

Принимая во внимание, что типичным для рынка земельных участков удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость в рублях за 1 (один) квадратный метр площади земельного участка.

**Формирование выборки объектов-аналогов.**

Отбор аналогов в соответствии с требованиями ФСО-1, ФСО-3 и ФСО-7 производился из сегмента рынка, к которому относится земельный участок в составе объекта оценки.

Полные выборки на дату оценки (15.03.2019г), предложений по продаже земельных участков из сегмента рынка объекта оценки, приведены в гл. 10.4.1. настоящего отчета.

Обоснование выбора и описание аналогов приведено там же в разделе 10.4.1. настоящего Отчета, копии источников информации приведены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

По результатам отбора проведена идентификация объектов, рассматриваемых в качестве потенциальных аналогов.

Идентификация объектов-аналогов проводилась методом сравнения характеристик участка, изложенных в предложении на продажу, со сведениями, находящимися в свободном доступе. Также в процессе проведения идентификации оценщиком реализовано право предусмотренное ст. 14 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки.

В итоге Оценщиком для расчета стоимости земельного участка, были выбраны объекты, сопоставимые с объектом оценки по основным характеристикам. Описание аналогов приведено в таблице № 16 настоящего Отчета.

Таблица 16

**Описание и характеристики земельных участков-аналогов**

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Место расположения	г. Екатеринбург, Уктус, ул. Щербакова	Екатеринбург, Завокзальный, ул. Тагильская	г. Екатеринбург, ВИЗ, ул. Халтурина – 3 Интернационала	г. Екатеринбург, Парковый пер. Базовый	г. Екатеринбург, Химмаш, ул. Альпинистов
Ценовой район	2 ценовой район	2 ценовой район	1 ценовой район	1 ценовой район	3 ценовой район
Транспортная доступность	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд
Описание в объявлении	Продается 2 земельных участка с КН	Участок находится в перспективном районе	Земельный участок (0,41 Га) правильной	Продаем Земельный участок в Екатерин-	Предлагается к продаже два смеж-

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

	66:41:0502115:8 и 66:41:0502115:56, зона Ж-5, под строительство административного здания, ТЦ и др.	как жилой, так и коммерческой застройки, возможно расширение за счет соседних участков. Асфальтированная дорога прямо до участка. Тех условия достаточные для любого вида использования участка. В настоящий момент используется под автостоянку. Огорожен ж/б плитами.	формы на первой линии ул. Халтурина. Зона Ц-2, возможно строительство: торговых центров, административных зданий, жилых апартаментов, гостиниц. Получено разрешение на строительство, получены все технические условия.	бурге, пер. Базовый, площадью - 11 971 м2. Трасса с высоким трафиком движения с выездами на объездную дорогу. Рядом ТЦ "Леруа Мерлен". Земли поселений для общественно-деловой застройки.	ных земельных участка, общей площадью 1855 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенные использования: административно-бытовые здания и подземные и наземные гаражи.
<b>Категория</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	под строительство административного здания	под строительство административного здания	под строительство административного здания	Общественно-деловая застройка	под строительство административного здания
<b>Обеспечение инженерными сетями (по объявлению и уточненная)</b>	Сети по границе участка	Подключенные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации	Сети по границе участка	Сети по границе участка	подключенные сети электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации
<b>Дата предложения</b>	Предлагается к продаже на дату оценки	Предлагается к продаже на дату оценки	Предлагается к продаже на дату оценки	Предлагается к продаже на дату оценки	Предлагается к продаже на дату оценки
<b>Передаваемые права</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	<b>3 599,0</b>	<b>6 800</b>	<b>4 100</b>	<b>11 971</b>	<b>1 855</b>
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>30 000 000</b>	<b>45 000 000</b>	<b>24 000 000</b>	<b>59 000 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>Цена предложения, руб., кв. м</b>	8 336	6 618	5 854	4 929	4 043
<b>Источник информации</b>	<a href="https://land.e1.ru/view/16604711/">https://land.e1.ru/view/16604711/</a>	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269837-1408.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269837-1408.htm</a>	<a href="https://land.e1.ru/view/17574131/https://realty.yandex.ru/offer/8230078350487032321/">https://land.e1.ru/view/17574131/https://realty.yandex.ru/offer/8230078350487032321/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/1398175115254469120//">https://realty.yandex.ru/offer/1398175115254469120//</a>	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/20000024-2843.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/20000024-2843.htm</a>
<b>Продавец</b>	тел. + 7 922 200 80 10 Андрей	ООО "Метрополия", тел. 89122435250	тел. +7 912 201-97-25 РиэлКэпитал	тел. +7 912 619-82-84 Федор Викторович	ИП Дудин Д.Н. ("ФЕДЕРАЦИЯ"), тел. 8 908 902 5156

Проведенная идентификация объектов-аналогов позволила окончательно установить, что отобранные объекты-аналоги «относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» (п/п «б» п. 22 ФСО-7), а ценообразование по каждому из ценообразующих факторов является единообразным. Характеристики ценообразующих факторов (элементов сравнения) объекта оценки и объектов-аналогов являются сопоставимыми, а выявленные различия могут быть скорректированы в расчетах с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки, что обеспечивает соблюдение требований ФСО-7 к реализации сравнительного подхода к определению стоимости объекта оценки.

**Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.**

При корректировке цены предложения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Расчет включает корректировки по перечисленным выше элементам сравнения.

Обоснование величин введенных корректировок приведено после расчетной таблицы.

Таблица 17

**Расчёт рыночной стоимости земельного участка, без НДС**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а	г. Екатеринбург, ул. Щербакова	г. Екатеринбург, ул. Тагильская	г. Екатеринбург, ул. Халтурина-3 Интернационала	г. Екатеринбург, пер. Базовый	г. Екатеринбург, ул. Альпинистов
Площадь земельного участка, кв. м	4744	3 599,0	6 800	4 100	11 971	1 855
Цена предложения, руб.		30 000 000	45 000 000	24 000 000	59 000 000	7 500 000
Цена предложения 1 кв. м, руб.		8 336	6 618	5 854	4 929	4 043
I. Состав и качество	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>передаваемых прав на объект</b>						
<i>Корректировка, в долях</i>		0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
<i>Корректировка, %</i>		-24%	-24%	-24%	-24%	-24%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		6 335	5 029	4 449	3 746	3 073
<b>II. Условия финансирования</b>	1. Форма платежа - денежные средства	1. Форма платежа - денежные средства	1. Форма платежа - денежные средства	1. Форма платежа - денежные средства	1. Форма платежа - денежные средства	1. Форма платежа - денежные средства
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 335	5 029	4 449	3 746	3 073
<b>III. Условия продажи, в т.ч:</b>						
1. Отклонение от типичной мотивации сделки	1. Типичные условия сделки	1. Типичные условия сделки	1. Типичные условия сделки	1. Типичные условия сделки	1. Типичные условия сделки	1. Типичные условия сделки
2.Различия между ценами предложения и сделок	2.Предполагаемая сделка	2.Торг предусмотрен	2.Торг предусмотрен	2.Торг предусмотрен	2.Торг предусмотрен	2.Торг предусмотрен
<i>Корректировка, %</i>		-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		5 695	4 521	3 999	3 367	2 762
<b>IV. Условия рынка. (Период между датами сделок (предложений) и оценки)</b>	Дата оценки - 15.03.2019 г.	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5 695	4 521	3 999	3 367	2 762
<b>V. Вид использования и (или) зонирование</b>	для размещения административных зданий	под строительство административного здания	под строительство административного здания	под строительство административного здания	Общественно-деловая застройка	под строительство административного здания
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5 695	4 521	3 999	3 367	2 762
<b>VI. Характеристика местоположения</b>						
<b>Ценовой район</b>	1	2	2	1	1	3
Ср. стоимость 1 кв. м жилой недвижимости, в ценовых районах Екатеринбурга	77 096	65 991	65 991	77 096	77 096	57 298
<i>Корректировка, в долях</i>		1,17	1,17	1,00	1,00	1,35
<i>Корректировка, %</i>		17%	17%	0%	0%	35%
Скорректированная стоимость, руб./ кв. м		6 654	5 282	3 999	3 367	3 717
<b>VII. Физические характеристики объекта, в т.ч:</b>						
<b>7.1. Масштаб объекта (площадь), кв. м</b>	<b>4744</b>	<b>3 599</b>	<b>6 800</b>	<b>4 100</b>	<b>11 971</b>	<b>1 855</b>
<b>Диапазон площади</b>	0,1-0,5 Га	0,1-0,5 Га	0,5 -1,0 Га	0,1-0,5 Га	1-3 Га	0,1-0,5 Га
<i>Корректировка, в долях</i>		1,00	1,09	1,00	1,20	1,00
<i>Корректировка, %</i>		0%	9%	0%	20%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		6 654	5 758	3 999	4 041	3 717
<b>7.2. Коммуникации</b>						
Электроснабжение	есть	нет	есть	нет	нет	есть
Газоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет	есть
Водоснабжение и канализация	есть	нет	есть	нет	нет	есть
<b>Суммарно, корректировка на инженерные</b>		<b>27%</b>	<b>0%</b>	<b>27%</b>	<b>27%</b>	<b>-15%</b>

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<i>сети, %</i>						
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		8 450	5 758	5 079	5 132	3 159
<b>УШ. Экономические характеристики земельного участка</b>	Типичные, для участков офисно-торгового назначения					
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		<b>8 450</b>	<b>5 758</b>	<b>5 079</b>	<b>5 132</b>	<b>3 159</b>
<i>Медиана/отклонение от медианы</i>	5 132	1,65	1,12	0,99	1,00	0,62
		65%	12%	-1%	0%	-38%
Количество корректировок			4,0	3,0	4,0	
Весовое значение аналога	Сумма =1		0,300	0,400	0,300	
Средневзвешенное значение, руб.			1727	2032	1540	
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.	5 299					
Оцениваемая доля земельного участка, кв. м	801					
Рыночная стоимость права аренды на долю в ЗУ, руб.	4 244 000					

**Обоснование величин корректировок**

Поправка со знаком “ + “ вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком “ - “ в случае, если уступает. Корректировки элементов сравнения проводились путем последовательных процентных поправок.

**1. Состав и качество передаваемых прав**

*Передаваемые права.* Данная поправка отображает разницу в правовом положении земельного участка, подлежащего оценке и земельных участков аналогов.

Передаваемые права на оцениваемый земельный участок - право аренды. Согласно договору №7-1169 аренды земельного участка от 19.06.2009 г., срок аренды установлен до 3 мая 2024 года, что составляет менее 10 лет, что согласно «Справочнику оценщика недвижимости -2016 ». Том 3 «Земельные участки», классифицируется как краткосрочная аренда.

Для объектов-аналогов №№ 1-5, принадлежащих продавцу на праве собственности, вводится корректировка на отличие в правах.

Поправка принята по Таблицам «Справочника оценщика недвижимости -2016 ». Том 3. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Под ред. Лейфера, Л.А. Нижний Новгород 2016 г.

**Таблица 17.1. Матрицы коэффициентов**

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2016», том III «Земельные участки», стр. 143.

Величина поправки для аналогов №№1-5 принята равной 0,76 или -24%.

**2. Условия финансирования.**

Условия финансирования объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимы – рыночные,

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

форма платежа – денежные средства. Корректировки не применялись.

**3. Условия продажи, в том числе:**

**3.1. Отклонение от типичной мотивации сделки.**

Применяется для объектов, приобретаемых по нетипичным сделкам, например, между аффилированными лицами, Оценщик предполагает, что все сделки будут произведены на условиях типичных для рынка, соответственно поправка не применялась.

**3.2. Скидки к ценам предложений.**

Рынок земельных участков имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Поправка на уторгование (для активного рынка) принята по Таблице «Справочника оценщика недвижимости-2016». Том 3 «Земельные участки», стр.279. Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2016 г.

Значение скидки на торг на «активном рынке» продажи земельных участков под офисно-торговую застройку, к которому относится оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги, находится в интервале от 9,2% до 10,1%.

Таблица 17.2.

**Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,8%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2016», том III «Земельные участки», стр. 279.

Учитывая ситуацию на рынке земельных участков под офисно-торговую застройку, по информации риелторов - значительное количество предложение и редкие сделки, Оценщик принимает размер скидки на торг в размере максимального значения указанного выше доверительного интервала: - **10,1%**.

**4. Условия рынка (период между датами сделок (предложений) и оценки).**

Изменение цены во времени. Все объекты аналоги на дату оценки выставлены на продажу, введение корректировки не требуется.

**5. Вид использования и (или) зонирование.** Все аналоги, как и объект оценки, имеют категорию земель – земли населенных пунктов, возможное использование всех аналогов, как и объекта оценки, под административную застройку. Поправка не применяется.

**6. Характеристика местоположения.**

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

Объект оценки и аналоги №№ 3,4 расположены в 1 ценовом районе, аналоги №№1,2,5 - во 2 и 3 ценовых поясах города Екатеринбурга.

Для расчета поправки на местоположение Оценщик считает возможным использовать статистические данные о ценах предложения на вторичном рынке жилой недвижимости, позволяющие учитывать разницу в местоположении в различных ценовых районах г. Екатеринбурга (Интернет-ресурс: <https://upn.ru/analytics/1793/2019/3/18882.htm>).



**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Рынок жилой недвижимости Екатеринбурга в достаточной мере развит, и показывает четкие ценовые тенденции по ценовым поясам города, достаточные для расчета корректировки.

Средняя цена предложения на вторичном рынке жилой недвижимости, по ценовым поясам Екатеринбурга представлена ниже:

Район	Средняя цена предложения на 18.03.2019, руб./кв. м
По городу	72 102
Центр	102 606
1-й пояс	77 096
2-й пояс	65 991
3-й пояс	58 298
4-й пояс	51 068

*Источник: <https://upn.ru/analytics/1793/2019/3/18882.htm>*

Поправка рассчитывалась как отношение стоимости 1 кв. м жилой недвижимости в районе расположения объекта оценки, к стоимости 1 кв. м жилой недвижимости в районе расположения объекта аналога.

Таблица 17.3.

**Значение поправки на местоположение для участка с КН 66:41:0702004:18**

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение объекта	Пионерский	Уктус	Завокзальный	ВИЗ	Парковый	Химмаш
Ценовой район	1	2	2	1	1	3
Стоимость 1 кв. м квартир, руб.	77 096	65 991	65 991	77 096	77 096	57 298
Корректировка, дол. ед.		1,17	1,17	1,00	1,00	1,35

*Источник информации: Расчет Оценщика*

**7. Физические характеристики**

В составе физических характеристик земельных участков различают следующие параметры:

**7.1. Площадь земельного участка.**

Предлагаемые к продаже земельные участки, используемые в качестве аналогов, обычно имеют большую либо меньшую общую площадь в сравнении с объектом оценки. Как правило, по мере увеличения площади объекта его удельная стоимость снижается. Данное обстоятельство необходимо учесть при сравнении объекта оценки с объектами-аналогами.

Поправка на отличие в площади анализировалась на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», (Н. Новгород 2016, под ред. Лейфера Л.А.), стр. 176.

Таблица 17.4. Матрицы коэффициентов

Площадь, га	аналог				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки <0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
объект оценки 0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
объект оценки 0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
объект оценки 1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
объект оценки ≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

*Источник: «Справочник оценщика Недвижимости» 2016 г Том III, под ред. Лейфер Л. А. Нижний Новгород. Стр. 176.*

Площадь оцениваемого участка и площадь аналогов №№1,3,5 находится в диапазоне «0,1-0,5 га», корректировка не требуется.

Для аналога №2, находящегося в диапазоне «0,5-1,0 га», величина корректировки составит: 1,09 или +9%. Для аналога №5 (в диапазоне «1,0-3,0 га»), корректировка составит: 1,20 или +20%.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

7.2. Обеспечение инженерными сетями.

Большим спросом пользуются те земельные участки, которые обеспечены комплексом инженерных сетей, либо участки, для которых получены технических условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, либо точки подключения расположены по границам участка.

Корректировка на наличие коммуникаций (вид и состав инженерного обеспечения) учитывает возможность подключения улучшений земельного участка к инженерным системам на основе анализа следующей информации:

- наличие/отсутствие технических условий (с учетом максимальной нагрузки в возможных точках подключения, срока действия технических условий);
- наличие/отсутствие информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;
- необходимость дополнительных затрат на создание наружных инженерных сетей и т.д.

При этом затраты на строительство непосредственно инженерных сетей оцениваются дополнительно (не включаются в стоимость земельного участка), являются самостоятельными объектами недвижимого имущества.

Поправка принята по Таблицам «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г.

**Таблица 17.5. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости**

Под офисно-торговую застройку		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-15%	-9%	-26%	-21%	-23%	-33%
	Э	15%	0%	-2%	4%	-15%	-9%	-11%	-23%
	Г	17%	2%	0%	6%	-13%	-8%	-9%	-21%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-6%	0%	-18%	-13%	-15%	-26%
	Э, Г	35%	17%	15%	23%	0%	6%	4%	-9%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	8%	15%	-6%	0%	-2%	-15%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	10%	17%	-4%	2%	0%	-13%
Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	49%	30%	27%	35%	10%	17%	15%	0%	

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2016», том III «Земельные участки», стр. 252.

Оцениваемый земельный участок и аналоги №№2,5 обеспечены централизованными сетями электроснабжения, водоснабжения и канализации. У аналога №5 также подведено централизованное газоснабжение. Величина поправки к аналогу №5 составляет -15%.

Для аналогов №№1,3,4 точки подключения находятся по границам участка (оплата технических условий подключения объектов капитального строительства к инженерным сетям маловероятна, требуются дополнительные затраты на подключение), что требует введения корректировки.

Корректировка для аналогов №№1,3,4, на отличие в обеспечении инженерными сетями, принята равной +27%;

**8. Поправка на экономические характеристики земельного участка.**

Поправка применяется при отклонении экономических показателей (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) от среднего рыночного уровня.

Экономические характеристики оцениваемого участка и аналогов являются типичными для участков под офисно-торговую застройку. Корректировка не требуется.

**9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.**

Компоненты стоимости, не связанные с земельными участками для объекта оценки и всех объектов-аналогов равные. Корректировка не применяется.

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, по выбранным объектам-аналогам, веса аналогов.**

*Описание процедуры согласования.*

По результату расчета Оценщик рассчитал медиану, определил отклонение от нее каждого аналога.

*Медиана - значение признака, которое делит единицы ранжированного ряда на две части. Медиана соответствует варианту, стоящему в середине ранжированного ряда.*

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

В результате проведенных корректировок стоимости аналогов различаются между собой. Оценщик принимает решение не учитывать стоимость аналогов с максимальным отклонением от медианного значения (30% и более) в расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта, чтобы избежать искажения итогового результата оценки.

Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. объекта оценки определяется на основе значений стоимости аналогов №№2,3 и 4.

Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки по объектам-аналогам, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж. Наибольший вес придается объекту аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким к объекту оценки (т.е. подвергся меньшему числу корректировок).

Учитывая, что вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}} \quad (4)$$

где:

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

$q_i$  - количество введенных корректировок у объектов-аналогов;

$n$  - количество аналогов, всего.

**Вывод: Рыночная стоимость доли земельного участка в размере 801 кв. м, в праве аренды на ЗУ с КН 66:41:0702004:18, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС%:**

**4 244 000 рублей.**

**12.5. Определение стоимости помещения общей площадью 403,5 кв. м с КН: 66:41:0702006:127.**

Помещения, в составе объекта оценки, фактически являются помещениями подвала (номера на плане: подвал - помещения №№1-20), расположенными в 2-х этажном административном здании. В связи с этим, оценщик рассматривает в качестве аналогов, подвальные помещения, расположенные в административных зданиях класса «С».

Для указанных объектов в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж.

**Определение единицы сравнения.**

Принимая во внимание, что типичным для рынка продаж и аренды встроенных помещений удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость объекта недвижимости в рублях за 1 (один) квадратный метр общей площади помещения.

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки согласно ФСО-7, п. 21 е.

**Описание аналогов.**

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам (п.22 ФСО №7).

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами из сегмента рынка объекта оценки, приведен выше, в разделе 10.3.2. Отчета (таблица 11).

В качестве аналогов для реализации метода количественных корректировок было отобрано 4 предложения, подробные характеристики которых описаны ниже.

Дополнительная (к опубликованной в объявлении) информация уточнялась Оценщиком путем обзвона продавцов и иной публичной информации.

Копии объявлений приведены в Приложении 1 к Отчету.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 18

**Характеристика объектов-аналогов складского назначения, расположенных в подвале зданий в Екатеринбурге, по состоянию на март 2019 г**

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Д. Зверева, д. 12	Екатеринбург, ул. Генеральская, д. 6	Екатеринбург, ул. Чебышева, д. 4	Екатеринбург, ул. Кислородная, д. 8К
Фото				
Ценовой район	Пионерский (1 ценовой район)	Втузгородок (1 ценовой район)	Втузгородок (1 ценовой район)	Пионерский (1 ценовой район)
Описание	Подвальное помещение с отдельным входом, туалет, хорошее состояние	Подвальное помещение. Отдельный вход со стороны ул. Генеральская. Все коммуникации подключены и функционируют. Собственник - физ. лицо.	Продам универсальное помещение общей площадью 835 м <sup>2</sup> , расположенное на цокольном этаже административного здания находящегося по адресу: город Екатеринбург, улица Чебышева дом 4. Возможное использование под склад, производство, офис или магазин. Кабинетно коридорная планировка, с возможностью объединения в единое пространство, несущих стен нет. В помещении заведена вода и канализация, электрическая мощность 100 кВт. Возможность сделать отдельный вход с улицы, места для разгрузки выгрузки, есть вход с первого этажа здания. Требуется ремонт.	Продам подвальное помещение в 4-х этажном административном здании, расположенном на охраняемой территории (Пионерский поселок, территория Торгмаша). Помещение состоит из 4-х кабинетов. В здании есть оптоволоконный интернет, телефон (АТС), охранно-пожарная сигнализация. Удобный заезд на территорию (с ул. Кислородной). Свободная парковка автомобилей
Площадь помещений, кв. м.	<b>134,0</b>	<b>161,5</b>	<b>835,00</b>	<b>91,0</b>
Цена предложения, руб. с НДС 20%	<b>980 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>15 000 000</b>	<b>1 638 000</b>
Цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС 20%	7 313	27 864	17 964	18 000
Источник публикации	<a href="https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30009635-181.htm">https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30009635-181.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000225-2656.htm">https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000225-2656.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30124317-2171.htm">https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30124317-2171.htm</a>	<a href="https://kvartiri-domiki.ru/22053576?utm_source=mitula&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=mitula">https://kvartiri-domiki.ru/22053576?utm_source=mitula&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=mitula</a>
Продавец	ООО "ГРАН", тел. 89122493740	ИП Андреев Д.М. ("КОНСЕНСУС"), тел. 89022656463	ООО "Русский Дом МК", тел. 89126021980	

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода, приведен ниже в таблице №19. Обоснование величин введенных корректировок приведено после расчетной таблицы.

Следует отметить, что прямых аналогов к объекту оценки, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, потому при расчете стоимости одного квадратного метра помещения вводятся необходимые поправки.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 19

**Расчет рыночной стоимости помещений S=403,5 м<sup>2</sup> с КН 66:41:0702006:127, сравнительным подходом, руб., с НДС 20%**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а	г. Екатеринбург, ул. Д. Зверева, д. 12	Екатеринбург, ул. Генеральская, д. 6	Екатеринбург, ул. Чебышева, д. 4	Екатеринбург, ул. Кислородная, д. 8К
Площадь помещений, кв. м.	<b>403,50</b>	<b>134,00</b>	<b>161,50</b>	<b>835,00</b>	<b>91,00</b>
Рыночная стоимость аналогов (цена предложения), руб. с НДС		<b>980 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>15 000 000</b>	<b>1 638 000</b>
Стоимость 1 кв. м. аналогов, руб/ м <sup>2</sup> с НДС		7 313	27 864	17 964	18 000
<b>I. Состав и качество передаваемых прав на объект</b>	1. Право собственности 2. Обременения отсутствуют	1. Право собственности 2. Обременения не выявлены	1. Право собственности 2. Обременения не выявлены	1. Право собственности 2. Обременения не выявлены	1. Право собственности 2. Обременения не выявлены
Скорректированная стоимость 1 кв. м. помещения руб/м <sup>2</sup> (п.3.7 : п.1.1.)		7 313	27 864	17 964	18 000
<b>II. Условия финансирования</b>	1. Форма платежа - денежные средства 2. Льготные условия не предусмотрены	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		7 313	27 864	17 964	18 000
<b>III Условия продажи, в т.ч:</b>					
<b>1. Отклонение от типичной мотивации сделки</b>	Типичные условия сделки	Типичные условия сделки купли-продажи	Типичные условия сделки купли-продажи	Типичные условия сделки купли-продажи	Типичные условия сделки купли-продажи
<b>2. Различия между ценами предложения и сделок</b>	Предполагаемая сделка	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Корректировка, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		6 436	24 520	15 808	15 840
<b>IV Условия рынка.</b> (Период между датами сделок (предложений) и оценки)	15 марта 2019 г.	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		6 436	24 520	15 808	15 840
<b>V Характеристика местоположения</b>					
<b>1. Зона территориального расположения</b>	«Пионерский» (1 ценовой район)	Пионерский (1 ценовой район)	Втузгородок (1 ценовой район)	Втузгородок (1 ценовой район)	Пионерский (1 ценовой район)
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		6 436	24 520	15 808	15 840
<b>2. Качество окружения, доступ к объекту</b>	административная, жилая застройка, свободный доступ	административная, жилая застройка, свободный доступ	административная, жилая застройка, свободный доступ	административная, жилая застройка, свободный доступ	закрытая территория «Торгмаша»
Корректировка, в долях		1,00	1,00	1,00	1,16
Корректировка, %		0%	0%	0%	16%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		6 436	24 520	15 808	18 374
<b>3. Транспортная доступность</b>	Автоподъезд, хорошая транспортная доступность	Автоподъезд, хорошая транспортная доступность	Автоподъезд, хорошая транспортная доступность	Автоподъезд, хорошая транспортная доступность	Автоподъезд, хорошая транспортная доступность

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		6 436	24 520	15 808	18 374
<b>УІ Физические характеристики объекта, в т ч:</b>					
<b>1. Техническое состояние здания</b>	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		6 436	24 520	15 808	18 374
<b>2. Поправка на этаж</b>	подвал	подвал	подвал	цоколь	подвал
Корректировка, в долях		1,00	1,00	0,79	1,00
Корректировка, %		0%	0%	-21%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		6 436	24 520	12 489	18 374
<b>3. Техническое состояние помещений (тип ремонта)</b>	Тип ремонта «косметический»	Тип ремонта «косметический»	Тип ремонта «без отделки»	Тип ремонта «без отделки»	Тип ремонта «косметический»
Корректировка, в рублях		0,0	3 038,0	3 038,0	0,0
Корректировка, %		0%	11%	17%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		6 436	27 217	14 612	18 374
<b>4. Масштаб объекта (площадь)</b>	<b>403,50</b>	<b>134,00</b>	<b>161,50</b>	<b>835,00</b>	<b>91,00</b>
Диапазон площади, кв. м	300-500.	0-300.	0-300.	500-1000.	0-300.
Корректировка, доли		0,88	0,88	1,09	0,88
Корректировка, %		-12%	-12%	9%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		5 664	23 951	15 927	16 169
<b>5. Поправка на плотность застройки</b>		При допущении сопоставимости плотности застройки			
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		5 664	23 951	15 927	16 169
<b>УІІ Экономические характеристики объекта</b>		Уровень операционных расходов, условия аренды типичны для производственно/складских помещений помещений «класса С»			
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		5 664	23 951	15 927	16 169
<b>УІІІ Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.</b>	Дополнительного оборудования для организации какого-либо бизнеса не установлено.	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		<b>5 664</b>	<b>23 951</b>	<b>15 927</b>	<b>16 169</b>
<b>отклонение от медианы</b>	16 048	<b>35%</b>	<b>49%</b>	-1%	1%
Количество корректировок	Сумма = 1			4	3
Вес аналога				0,429	0,571
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м объекта оценки, руб. с НДС				6 826	9 239
<b>Средняя скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, руб/ м<sup>2</sup>, с НДС</b>	16 065				
<b>Стоимость объекта оценки, руб, с НДС 20%</b>	<b>6 482 000</b>				
<b>В т. ч. доля земельного участка в размере 801 кв. м, в праве аренды на ЗУ с КН 66:41:0702004:18</b>	<b>4 244 000</b>				

## Общество с ограниченной ответственностью

# «АГРОПРОМОЦЕНКА»

### Обоснование корректировок

С целью учета типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации), рыночная стоимость, рассчитанная на основании информации об объектах-аналогах, предлагаемых к продаже юридическими, физическими лицами или лицами со СНР, рассматривается как стоимость «с НДС».

#### 1. Состав и качество передаваемых прав.

Передаваемые имущественные права оцениваются поправкой, учитывающей разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами.

Объем передаваемых прав на строения в составе объекта оценки и аналогов идентично, введённые корректировки не требуются.

#### 2. Условия финансирования.

Условия финансирования объектов-аналогов идентичны объекту оценки – рыночные. Информация по объектам была исчерпывающей, аналоги выставлялись в свободную продажу и не отражали какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Корректировки не применялись.

#### 3. Условия продажи.

*Снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения (уторгование).* Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из сторон – продавца, но при заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование». Размер данной поправки во многом зависит от рыночной ситуации: покупательной способности населения, развитости рынка, соотношения спроса и предложения, технических характеристик объекта и др.

Поправка рассчитывается по «Справочнику оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А. г. Нижний Новгород, 2018 г., согласно которому для «универсальных производственно/складских объектов» на активных рынках, в Екатеринбурге, по мнению сотрудников банковских структур, приведены следующие корректировки:

Таблица 19.1.

#### Активный рынок. Скидки на цены предложений.

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	11%	7%	14%
2	Санкт-Петербург	10%	7%	13%
3	Самара	10%	7%	14%
4	Москва	12%	8%	15%
5	Воронеж	10%	7%	14%
6	Екатеринбург	9%	6%	12%
7	Челябинск	9%	6%	13%
8	Иркутск	10%	6%	14%
9	Иваново	10%	6%	14%
10	Уфа	9%	6%	11%
11	Саратов	12%	8%	17%
12	Хабаровск	10%	7%	14%
13	Московская область	10%	7%	13%

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 291.

Учитывая характеристики объекта оценки (подвальный характер помещений), поправка на «уторгование» для аналогов принимается равной максимальному значению интервала, в размере – 12%.

#### 4. Условия рынка (период между датами сделок (предложений) и оценки).

Все объекты аналоги выставлены на продажу по состоянию на дату оценки – 15.03.2019 года, введённые корректировки не требуются.

#### 5. Характеристика местоположения.

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого и сопоставимых объектов существенно отличается. Этими различиями являются отличие в зоне территориального расположения, характере застройки, социально-экономическом развитии района, удобстве подъездных путей.



## Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Для объекта оценки были выделены 3 основных фактора влияния местоположения на стоимость объекта:

- Зона территориального расположения: ценовой пояс/жилой район (расположение относительно центра города, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения).
- Качество окружения, доступ к объекту (административная, торговая, жилая застройка и т.д.).
- Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к остановкам транспорта, удобство подъезда).

*Зона территориального расположения.*

Объект оценки и аналоги №№1-4 расположены в 1 ценовом районе г. Екатеринбурга, корректировка не требуется.

*Качество окружения, доступ к объекту.*

Отличия по качеству окружения оцениваемых помещений и объектов аналогов №1-3 не существенны: объекты со свободным доступом, расположены в окружении административной и жилой застройки, сопоставимы по зоне охвата потенциальных клиентов. Корректировка не требуется.

Для Аналога №4, расположенного охраняемой территории (Пионерский поселок, территория Торгмаша), требуется введение корректировки.

Величина корректировки на расположение объекта на закрытой территории принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), стр. 163.

Таблица 19.2. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,85	0,88

*Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», стр. 163.*

Корректировка для аналога №4 составит:  $1/0,86=1,16$  или **+16%**.

*Транспортная и пешеходная доступность* (относительно транспортных магистралей, близость к остановкам транспорта, удобство подъезда).

Объект оценки и объекты аналогии №№ 1-4 расположены вблизи развитых автомагистралей, с хорошей транспортной и пешеходной доступностью, корректировка к цене указанных аналогов не применяется.

### 6. Физические характеристики.

*Физическое состояние здания.* Объект оценки и аналоги – помещения, расположенные в «зданиях советской постройки». Состояние зданий - удовлетворительное, корректировка не требуется.

*Этаж расположения.* Данная поправка учитывает разницу в расположении объекта в наземной или подземной части, что сказывается на стоимости объекта в сторону увеличения или снижения цены.

Помещения объекта оценки и аналогов №№1,2,4 – подвальные помещения, корректировка не требуется. Аналог №3 – цокольное помещение, что требует введения корректировки.

Для корректировки стоимости аналогов на этаж расположения, оценщиком были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), стр.209.

Таблица 19.3. Матрицы коэффициентов

цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,27
	подземная часть	0,79	1,00

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»  
«Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 209*

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Величина корректировки для цокольных помещений Аналога №3 принята равной 0,79 или - 21%.

*Поправка на техническое состояние помещений (ремонт).* Данная поправка учитывает разницу в уровне внутренней отделки объекта оценки и объектов-аналогов.

В оцениваемых помещениях и помещениях аналогов №№1,4 выполнен «косметический ремонт», корректировка не требуется.

Для помещений аналогов №№2,3 в состоянии «без отделки», вводится корректировка.

Поправка рассчитана с использованием сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), стр.241.

Таблица 19.4. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Уровень отделки		аналог			
		Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный
объект оценки	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750
	Капитальный	7 213	4 175	0	-5 575
	Улучшенный	12 788	9 750	5 575	0

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»  
«Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 241.*

Величина поправки для аналогов №№2,3 составит +3 038 руб./кв. м или в % выражении:

Аналог 2:  $(3038/27864)*100 = +11\%$ ; Аналог 3:  $(3038/17964)*100 = +17\%$ .

*Масштаб объекта.* Поправка на масштаб объекта применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв. м, 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Корректировка на масштаб принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород 2018 г.

Влияние фактора масштаба, для производственно-складских объектов, приведено в таблице ниже.

Таблица 19.5. Матрицы коэффициентов

Площадь, кв.м	аналог					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018.  
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. стр. 177.*

Площадь объекта оценки - 403,5 кв. м, находится в диапазоне «300-500» кв. м. Для аналогов №№ 1,2,4, находящихся в диапазоне «0-300» кв. м, вводится корректировка 0,88 или -12%.

Для аналога №3, площадью 835,0 кв. м (диапазон « 500-1000» кв. м), величина корректировки составит: 1,09 или +9%.

*Характеристики земельных участков в составе аналогов и плотность застройки.*

Информация о площадях и правах на земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам, оценщику не представлена. Расчет проведен при допущении сопоставимости доли земельного участ-

ка, относящейся к объекту оценки и аналогам. Т.о., корректировка, на отличие в плотности застройки (площади земельных участков в составе объекта оценки и аналогов) не применяется.

#### 7. Экономические характеристики использования объекта недвижимости.

Уровень операционных расходов объекта оценки и аналогов типичны для производственно/складских зданий «класса С». Корректировка не требуется.

#### 8. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью для объекта оценки и всех объектов-аналогов равные. Объекты оснащены средствами связи, возможна организация охраны объектов недвижимости. Корректировка не применяется.

##### Описание процедуры согласования.

В результате проведенных корректировок стоимости аналогов различаются между собой. Оценщик принимает решение не учитывать стоимость аналогов с максимальным отклонением от медианного значения (30% и более) в расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта, чтобы избежать искажения итогового результата оценки.

Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. объекта оценки определяется на основе значений стоимости аналогов №№3,4.

Наибольший вес присвоен аналогам, по которым получено наименьшее абсолютное значение корректировок. Формула (4) для расчета удельного веса приведена выше.

**Вывод: Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет с учетом НДС 20%: 6 482 000 рублей.**

### 13. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

#### 13.1. Теория оценки и выбор подходов определения рыночной стоимости доходным подходом.

Согласно п 23 ФСО-7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом *прямой капитализации*, методом *дисконтирования денежных потоков* или методом *капитализации по расчетным моделям*.

*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 рынка 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.

*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.

При расчете рыночной стоимости **методом прямой капитализации и методом капитализации по расчетным моделям** используется следующая формула:

$$C = \frac{D}{K} \quad (5)$$

где:

C – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

D – чистый операционный доход (в руб.);

K – ставка капитализации (в долях ед.).

При расчете рыночной стоимости объекта оценки **методом дисконтирования денежных потоков** следующая формула:

$$C_p = \sum_{i=1}^N \frac{ДП_i}{(1 + C_{Дк})^{i-0.5}} + \frac{PEB}{(1 + C_{Дк})^N}, \quad (6)$$

где:

C<sub>p</sub> – рыночная стоимость объекта оценки;

N – горизонт планирования;

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

$i$  – интервал горизонта планирования (обычно – год); Применение поправки 0,5 в показателе степени позволяет учесть эффект среднегодового формирования денежных потоков в прогнозный период <sup>6</sup>;  
 $ДП_i$  – чистый денежный поток от использования объекта оценки в  $i$ -том интервале;  
 $C_{дi}$  – ставка дисконтирования денежного потока в  $i$ -том интервале;  
 $РЕВ$  – реверсия (потенциальная стоимость реализации объекта оценки по истечении горизонта планирования), определяется методом капитализации чистого денежного потока за первый постпрогнозный год, для стабильного денежного потока по формуле:

$$РЕВ = \frac{ДП_N (1 + C_K)^{0,5}}{C_K} \quad (7)$$

где:

$ДП_{N+1}$  – чистый денежный поток первого постпрогнозного периода;

$C_K$  – ставка капитализации денежного потока в постпрогнозный период;

$(1 + C_K)^{0,5}$  – поправка, призванная учесть эффект среднегодового формирования денежных потоков в постпрогнозный период – аналогично формированию денежных потоков прогнозного периода.

Предполагается, что объект оценки будет приносить стабильный доход в течение долгого периода времени. Капитализация дохода проводится по общей ставке капитализации, которая определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, и поэтому для расчетов стоимости оцениваемого объекта с позиций доходного подхода мы используем **методом прямой капитализации**.

### **13.2. Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации.**

1. Рассчитывается потенциальный валовой доход, который представляет собой суммарный валовой доход, полученный на основе показателя рыночной арендной платы и дополнительных доходов от эксплуатации недвижимости на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке сравнимых объектов.

2. Определяется действительный (эффективный) валовой доход путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от вакансий при смене арендаторов и недосборов арендных платежей.

3. Рассчитываются постоянные и переменные расходы, возникающие в процессе владения и эксплуатации оцениваемого объекта, а также резервы на возмещение износа.

4. Рассчитывается чистый эксплуатационный доход путем вычитания из действительного валового дохода постоянных и переменных расходов, а также резервов на возмещение износа.

5. Определяется ставка капитализации, как коэффициент, связывающий чистый эксплуатационный доход и стоимость объекта на основе рыночных данных об арендной плате аналогичных объектов и последующей их продаже.

6. Определяется итоговая стоимость объекта оценки, путем деления величины прогнозируемого ЧОД на ставку капитализации.

#### **Первый этап. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)**

Потенциальный валовой доход (ПВД) рассчитывается как произведение площади, подлежащей сдаче в аренду и годовой арендной ставки:

$$ПВД = S * C_a \quad (8)$$

где:

**ПВД** – потенциальный валовой доход, руб.;

**S** – площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>. В качестве площади, подлежащей сдаче в аренду, принята общая площадь (с учетом основных и вспомогательных помещений);

**C<sub>a</sub>** – арендная ставка руб./м<sup>2</sup> аренднопригодной площади /месяц.

#### **Правила отбора аналогов для арендной ставки**

При анализе ситуации, сложившейся на рынке недвижимости Екатеринбурга, раздел 10.3.1. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым принадлежит оцениваемый объект», было выявлено, что на рынке представлены объекты, которые могут быть приняты в качестве аналогов при сдаче в аренду.

Выборка на дату оценки (15.03.2019 г.) предложений по аренде подвальных помещений, из сегмента рынка объекта оценки, приведена в таблице 12 настоящего Отчета.

<sup>6</sup> Шэннон П. Пратт. Стоимость капитала: Расчет и применение. – М.: Квинто-Консалтинг, 2006 г., стр. 74

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

При этом величины арендных ставок для помещений из сегмента рынка объекта оценки, предлагаемых к аренде, содержат в себе стоимостную составляющую прав на земельный участок под ними.

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемым объектам, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось.

Ниже будут рассчитаны значения единиц сравнения по исходным предложениям, обоснованы корректировки к единицам сравнения по каждому элементу сравнения, учитывающие отличия объектов-аналогов от оцениваемых помещений и произведены расчеты скорректированных значений единиц сравнения, которые путем согласования (усреднения) трансформированы в стоимость аренды 1 кв. м оцениваемых помещений.

В показатель «ставка аренды, рублей за кв. м в месяц» для аналогов включены операционные расходы. Наличие /отсутствие в заявленной ставке аренды коммунальных расходов уточнялось Оценщиком дополнительно.

Характеристики объектов, отобранных в качестве аналогов, приведены в таблице № 20.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 20

**Характеристика объектов, выбранных в качестве аналогов, из сегмента рынка объекта оценки, по состоянию на март 2019 г.**

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Фото</b>					
<b>Местоположение</b>	г. Екатеринбург, ул. Генеральская, д. 6	Екатеринбург, ул. Хомякова, д. 9а	Екатеринбург, ул. Черкасская, д. 12	Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 6	Екатеринбург, ул. Начдива Онуфриева, д. 47
<b>Жилой район</b>	Пионерский (1 ценовой район)	ВИЗ (1 ценовой район)	ВИЗ (1 ценовой район)	Втузгородок (1 ценовой район)	ВИЗ (1 ценовой район)
<b>Описание</b>	Подвальное помещение. Отдельный вход со стороны ул. Генеральская. Все коммуникации подключены и функционируют. Собственник - физ. лицо. Готовы сдавать помещение в аренду за 45тр (+к/у)	3-х этажное административное здание. Срочно сдам в аренду свободные площади (теплые), расположенные в цоколе. Арендная ставка 250 рублей за м <sup>2</sup> . Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно. Нарезка площадей от 60 м <sup>2</sup> . Под склад, магазин, производство. Отдельный вход, вытяжка, санузел, охрана, 24/7.	Сдается в аренду складское помещение в Верх - Исетском районе, г. Екатеринбург, ул. Черкасская 12. 2-х эт. административное здание, подвал 292м <sup>2</sup> (склад-производство, теплый) Высота 3 метров Высота ворот 2 метра Электричество 50 кВт.	Сдам в аренду отремонтированный подвал по адресу Студенческая, 6. Вход со двора. Возможно арендовать 300 кв. м. (со скидкой). Подойдет под производство, склад, услуги... Без комиссий.	Предлагается в аренду помещение на цокольном этаже, высота потолка 2,8м, 200р/кв. м, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.
<b>Дата предложения</b>	На дату оценки предлагается к аренде	На дату оценки предлагается к аренде	На дату оценки предлагается к аренде	На дату оценки предлагается к аренде	На дату оценки предлагается к аренде
<b>Расположение в здании</b>	Подвальные помещения с отдельным входом	Цокольные помещения с отдельным входом	Подвальные помещения с общим входом	Подвальные помещения с отдельным входом	Цокольные помещения с отдельным входом
<b>Общая площадь помещений, м<sup>2</sup></b>	<b>161,5</b>	<b>60,0</b>	<b>292,0</b>	<b>151,0</b>	<b>220,0</b>
<b>Цена предложения ставки аренды с НДС, руб./месяц</b>	45 000	15 000	75 000	40 000	44 000
<b>Цена предложения ставки аренды с НДС, руб./кв. м/месяц</b>	<b>279</b>	<b>250</b>	<b>257</b>	<b>265</b>	<b>200</b>
<b>Структура арендного платежа</b>	Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.	Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.	Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.	Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.	Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.
<b>Источник информации</b>	<a href="https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000225-2656.htm">https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000225-2656.htm</a>	<a href="https://kn.e1.ru/view/41693152/">https://kn.e1.ru/view/41693152/</a>	<a href="https://kn.e1.ru/view/41949202/">https://kn.e1.ru/view/41949202/</a>	<a href="https://kn.e1.ru/view/42096502/">https://kn.e1.ru/view/42096502/</a>	<a href="https://kn.e1.ru/view/42245812/">https://kn.e1.ru/view/42245812/</a>
<b>Продавец</b>	ИП Андреев Д.М. ("КОНСЕНСУС"), тел. 89022656463	тел. +7 909 010-22-45 Светлана	тел. +7 343 288-75-80 Олег	тел. +7 909 702-54-44 Максим	тел. 8 909 703-24-74; +7 343 384-83-10 Бахарев Антон Валерьевич

Расчет рыночной ставки арендной платы для помещений объекта оценки с КН 66:41:0702006:127, путем введения корректировки на отличие от объекта оценки для отобранных аналогов, приведен в таблице №21.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 21

**Расчет рыночной арендной ставки для помещений S=403,5 кв. м с КН 66:41:0702006:127, без НДС и коммунальных платежей.**

<b>Характеристика элементов сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>	<b>Аналог №5</b>
Адрес	Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а	г. Екатеринбург, ул. Генеральская, д. 6	Екатеринбург, ул. Хомякова, д.9а	Екатеринбург, ул. Черкасская, д. 12	Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 6	Екатеринбург, ул. Начдива Онуфриева, д. 47
<b>Площадь общая, кв. м, в т. ч:</b>	<b>403,50</b>	<b>161,50</b>	<b>60</b>	<b>292</b>	<b>151</b>	<b>220</b>
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./м <sup>2</sup> , с НДС		<b>279</b>	<b>250</b>	<b>257</b>	<b>264</b>	<b>200</b>
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./м <sup>2</sup> , без НДС		279	208	257	220	200
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования
<i>Корректировка</i>		<i>не корректируется</i>	<i>не корректируется</i>	<i>не корректируется</i>	<i>не корректируется</i>	<i>не корректируется</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		279	208	257	220	200
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка, %</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		279	208	257	220	200
<b>Условия рынка</b>						
Изменение цен за период между датами сделки и оценки	Дата оценки 15.03.2019 г.	На дату оценки предлагается в аренду	На дату оценки предлагается в аренду	На дату оценки предлагается в аренду	На дату оценки предлагается в аренду	На дату оценки предлагается в аренду
<i>Корректировка, %</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		279	208	257	220	200
<b>Скидки к ценам предложений</b>		Имеет место	Имеет место	Имеет место	Имеет место	Имеет место
<i>Корректировка, %</i>		<i>-10,0%</i>	<i>-10,0%</i>	<i>-10,0%</i>	<i>-10,0%</i>	<i>-10,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		251	187	231	198	180
<b>Вид использования</b>	склад	склад	склад	склад	склад	склад
<i>Корректировка, %</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		251	187	231	198	180
<b>Характеристика местоположения</b>						
<b>1. Зона территориального расположения</b>	Пионерский (1 ценовой район)	Пионерский (1 ценовой район)	ВИЗ (1 ценовой район)	ВИЗ (1 ценовой район)	Втузгородок (1 ценовой район)	ВИЗ (1 ценовой район)
<i>Корректировка, %</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		251	187	231	198	180
<b>2. Транспортная доступность, характер размещения объекта</b>	автоподъезд, свободный доступ	автоподъезд, свободный доступ	автоподъезд, свободный доступ	автоподъезд, свободный доступ	автоподъезд, свободный доступ	автоподъезд, свободный доступ

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

<b>Характеристика элементов сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>	<b>Аналог №5</b>
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		251	187	231	198	180
<b>Физические характеристики объекта</b>						
<b>Техническое состояние здания</b>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		251	187	231	198	180
<b>Расположение в здании</b>	<b>подвал</b>	<b>подвал</b>	<b>цоколь</b>	<b>подвал</b>	<b>подвал</b>	<b>цоколь</b>
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1,00	0,79	1,00	1,00	0,79
<i>Корректировка, %</i>		0%	-21%	0%	0%	-21%
Скорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		251	148	231	198	142
<b>Масштаб объекта кв. м.</b>	<b>403,5</b>	<b>161,5</b>	<b>60,0</b>	<b>292,0</b>	<b>151,0</b>	<b>220,0</b>
Диапазон площади	«300-500»	«0-300»	«0-300»	«0-300»	«0-300»	«0-300»
<i>Корректировка, доли ед.</i>		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
<i>Корректировка, %</i>		-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		221	130	204	174	125
<b>Экономические характеристики объекта</b>						
<b>Состав ставки аренды</b>	коммунальные расходы оплачиваются дополнительно	коммунальные расходы оплачиваются дополнительно	коммунальные расходы оплачиваются дополнительно	коммунальные расходы оплачиваются дополнительно	коммунальные расходы оплачиваются дополнительно	коммунальные расходы оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		221	130	204	174	125
<b>Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.</b>	Дополнительного оборудования для организации какого-либо бизнеса не установлено.	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	Идентично объекту оценки
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		<b>221</b>	<b>130</b>	<b>204</b>	<b>174</b>	<b>125</b>
<b>Медиана/отклонение от медианы</b>	<b>174</b>	1,27	0,75	1,17	1,00	0,72
<i>отклонение от медианы</i>		27%	-25%	17%	0%	-28%
Количество корректировок		2	3	2	2	3
Весовое значение аналога	Сумма = 1	0,231	0,154	0,231	0,231	0,154
Средневесовое значение АС руб./кв.м/месяц, без НДС		51	20	47	40	19
<b>Средневзвешенное значение арендной ставки, руб./кв.м/месяц, без НДС и коммунальных платежей</b>	<b>177</b>					



**1. Состав и качество передаваемых прав** на объект недвижимости при передаче объекта недвижимости в аренду. При передаче в аренду объекта аренды и аналогов передается право временного пользования объектами недвижимости, корректировка не требуется.

**2. Условия финансирования** состоявшейся или предполагаемой передачи в аренду.

Арендная плата перечисляется ежемесячно денежными средствами. Особые условия отсутствуют, корректировка не требуется.

**3. Условия продажи (предложения).**

*Отклонения от типичной мотивации сделки.*

Выявление нетипичных мотиваций проведения сделки достаточно сложно, поэтому подбирались объекты аналоги, выставленные на продажу без явных отклонений от чистоты сделки. В данном случае поправка не применяется.

*Отличие цены предложения от цены сделки.*

При заключении договора аренды обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование».

Размер поправки на торг во многом зависит от рыночной ситуации: развитости рынка, соотношения спроса и предложения и др.

В исследованиях Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2018 г.». Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород- 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), для «Универсальных производственно-складских объектов» в Екатеринбурге, интервал скидки на активном рынке, составляет от 5 % до 10%, среднее значение скидки – 8%.

Таблица 21.1. Активный рынок. Скидки на арендные ставки.

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	9%	6%	11%
2	Санкт-Петербург	8%	5%	10%
3	Самара	8%	5%	10%
4	Москва	8%	5%	10%
5	Воронеж	8%	6%	11%
6	Екатеринбург	8%	5%	10%
7	Челябинск	7%	5%	10%
8	Иркутск	7%	4%	10%
9	Иваново	8%	5%	10%
10	Уфа	7%	4%	9%
11	Саратов	6%	3%	9%
12	Хабаровск	7%	5%	9%
13	Московская область	8%	5%	11%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»

Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 292

Учитывая характеристики (подвальный характер помещений) объекта оценки, Оценщик принимает размер скидки на торг в размере максимального значения интервала, в размере **-10%**.

**4. Условия рынка** (Период между датами сделок (предложений) и оценки).

Дата оценки – 15 марта 2019 года, по состоянию на дату оценки объекты аналоги предложены к аренде. Поправки не применяются.

**5. Местоположение.** Эта поправка принимает в учет деловую активность района, в котором расположен объект, транспортную доступность и соответствие местоположения объекта его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Для объекта оценки были выделены 3 основных фактора влияния местоположения на стоимость объекта:

- Зона территориального расположения: ценовой пояс/жилой район (расположение относительно центра города, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения).
- Качество окружения, доступ к объекту (административная, торговая, жилая застройка и т.д.).
- Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к остановкам транспорта, удобство подъезда).

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

*Зона территориального расположения.*

Объект оценки и аналоги №№1-5 расположены в 1 ценовом районе г. Екатеринбурга, корректировка не требуется.

*Транспортная и пешеходная доступность* (относительно транспортных магистралей, близость к остановкам транспорта, удобство подъезда).

Объект оценки и объекты аналоги №№ 1-5 объекты со свободным доступом, расположены вблизи развитых автомагистралей, с хорошей транспортной и пешеходной доступностью, корректировка к цене указанных аналогов не применяется.

**6. Физические характеристики объекта недвижимости.**

*Физическое состояние здания.* Объект оценки и аналоги – помещения, расположенные в «зданиях советской постройки». Состояние зданий - удовлетворительное, корректировка не требуется.

*Этаж расположения.* Данная поправка учитывает разницу в расположении объекта в наземной или подземной части, что сказывается на стоимости объекта в сторону увеличения или снижения цены.

Помещения объекта оценки и аналогов №№1,3,4 – подвальные помещения, корректировка не требуется. Аналоги №№2,5 расположены в цоколе здания, что требует введения корректировки.

Для корректировки стоимости аналогов на этаж расположения, оценщиком были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), стр.209.

**Таблица 21.2. Матрицы коэффициентов**

		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	
		Аналог	
цены/арендные ставки		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,27
	подземная часть	0,79	1,00

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»*

*«Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 209*

Величина корректировки для цокольных помещений Аналогов №№2,5 принята равной 0,79 или **-21%**.

*Поправка на техническое состояние помещений (ремонт).* Данная поправка учитывает разницу в уровне внутренней отделки объекта оценки и объектов-аналогов.

Оцениваемые помещения и помещения аналогов №№1-5 с типом ремонт – «косметический», корректировка не требуется.

*Масштаб объекта (площадь).* Данная корректировка учитывает возможные скидки при сдаче в аренду одним лотом большого количества площадей.

Корректировка на масштаб принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород 2018 г.

Влияние фактора масштаба, для производственно-складских объектов, приведено в таблице ниже.

**Таблица 21.3. Матрицы коэффициентов**

		объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)					
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018.*

*Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. стр. 177.*

Площадь объекта оценки - 403,5 кв. м, находится в диапазоне «300-500» кв. м.

Для аналогов №№ 1-5, находящихся в диапазоне «0-300» кв. м, вводится корректировка 0,88 или **-12%**.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**7. Экономические характеристики.**

*Корректировка на состав арендной ставки.* Данная поправка учитывает разницу в структуре ставки аренды объекта оценки и объектов-аналогов.

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично;
2. Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи.

В качестве базы для последующего расчета чистого операционного дохода используется среднерыночная арендная ставка, не включающая эксплуатационные расходы в том числе, коммунальные платежи.

По информации продавцов, ставки аренды аналогов №№ 1-5 не включают коммунальные платежи (оплачиваются дополнительно), корректировка не требуется.

**8. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.**

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью для объекта аренды и всех объектов-аналогов равные. Объекты оснащены средствами связи, имеются телефонные линии, Интернет. Корректировка не применяется.

Описание процедуры согласования.

Результаты расчетов проверяются на сходимость путем вычисления медианы: отклонение составляет не более 30%, все аналоги используются для определения средневзвешенной величины ставки аренды.

Ставка аренды для помещений объекта оценки определена как средневзвешенное значение ставки аренды по объектам аналогам с учетом корректировок, согласно формулы (4).

**Вывод: Рыночная ставка арендной платы для помещений объекта оценки составила: 177 руб./кв. м /месяц, без НДС и коммунальных платежей.**

**Расчет потенциального валового дохода (ПВД)**

Расчет потенциального валового дохода, согласно формулы (8), приведен в Таблице № 22.

Таблица 22

Показатель	Помещение. КН 66:41:0702006:127 (Номера на плане: подвал - помещения №№1-20)
Площадь, кв. м.	<b>403,50</b>
Ставка аренды 1 кв. м в месяц, руб. без НДС и коммунальных расходов	177
Количество периодов (месяцев)	12
<b>Потенциальный валовый годовой доход, руб.</b>	<b>857 034</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

**Второй этап. Определение действительного валового дохода (ДВД).**

Действительный валовой доход определяется как потенциальный доход с учетом потерь от недозагрузки площадей вследствие смены арендаторов и несвоевременности платежей по договору аренды.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} \quad (9)$$

Величина недозагрузки для универсальных производственно-складских объектов, из сегмента рынка объекта оценки, принята согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 33 приведены показатели недозагрузки, по мнению сотрудников банков, в условиях активного рынка в Екатеринбурге, расширенный интервал составляет от 10% до 18 %, среднее значение 14% (табл. 23).

Для расчёта оценщик использовал среднюю величину недозагрузки - **14,0 %**.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам <sup>2</sup>				
Таблица 11				
Процент недозагрузки при сдаче в аренду по мнению сотрудников банков на активном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	14%	9%	19%
2	Санкт-Петербург	14%	9%	20%
3	Самара	15%	9%	21%
4	Москва	13%	8%	18%
5	Воронеж	14%	9%	18%
6	Екатеринбург	14%	10%	18%
7	Челябинск	14%	9%	19%
8	Иркутск	13%	7%	18%
9	Иваново	17%	11%	22%
10	Уфа	12%	10%	14%
11	Саратов	20%	13%	26%
12	Хабаровск	14%	8%	20%
13	Московская область	16%	10%	22%

*«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 33*

Для расчета ДВД применена следующая формула:

$$ДВД = ПВД - П \tag{10}$$

Где: **ПВД** – потенциальный валовый доход, руб./год;

**П** – потери от недозагрузки и недосбора арендной платы, %.

Таблица 24

Показатель	Помещение. КН 66:41:0702006:127 (Номера на плане: подвал - помещения №№1-20)
1. Потенциальный валовый годовой доход, руб.	<b>857 034</b>
2. Недозагрузка, в долях	0,14
3. Недозагрузка, руб. (п 1 x п 2)	119 985
<b>4. Действительный валовый доход, рублей (п 1- п3)</b>	<b>737 049</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

### Третий этап. Анализ операционных расходов.

В состав годовых операционных расходов (без коммунальных платежей, которые оплачиваются дополнительно) входят:

- Налог на имущество – согласно действующему законодательству;
- Платежи за землю.
- Затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;
- Минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
- Отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, отделочные работы и прочие работы).

Для определения размера чистого годового дохода необходимо из величины действительного валового дохода выделить расходы на содержание объекта.

Размер операционных расходов для универсальных производственно-складских объектов, из сегмента рынка объекта оценки принят на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Нижний Новгород 2018 г. Расширенный интервал размера расходов составляет от 10,0 % до 20,6 %, среднее значение 15,3 % от потенциального валового дохода.

Для расчёта оценщик использовал среднюю величину операционных расходов **15,3 %**

<b>Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода</b>			
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		10,0%	20,6%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,0%	20,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	9,9%	21,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	10,8%	22,9%

Таблица 31

«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 74

**Четвертый этап. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)**

Чистый операционный доход – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (11)$$

Таблица 26

Показатель	Помещение. КН 66:41:0702006:127 (Номера на плане: подвал - помещения №№1-20)
1. Потенциальный валовый годовой доход, руб.	<b>857 034</b>
2. Действительный валовый доход, рублей	<b>737 049</b>
3. Операционные расходы, % от ПВД	15,3%
4. Операционные расходы, рублей (п.1 х п.3)	131 126
<b>5. Чистый операционный доход за вычетом операционных расходов, руб. (п.2 – п.4)</b>	<b>605 923</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Пятый этап. Расчет ставки капитализации.**

Величина ставки капитализации для универсальных производственно-складских объектов, из сегмента рынка объекта, принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 114 приведены показатели текущей доходности, в условиях активного рынка. Интервал текущей доходности (ставки капитализации) составляет от 10,9% до 12,3%, среднее значение 11,6 %.

Для расчёта стоимости помещений объекта оценки оценщик использовал величину ставки капитализации **11,6 %**, что соответствует средней величине из интервала значений.

Таблица 27

Класс объектов	Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов		
	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0%	12,4%

Таблица 58

«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 114

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**Определение стоимости объекта оценки методом капитализации**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, в рамках доходного подхода, произведен в соответствии с формулой (5).

Таблица 28

№ п/п	Показатель	Помещение. КН 66:41:0702006:127 (Номера на плане: подвал - помещения №№1-20)
1	Чистый операционный доход, руб.	<b>605 923</b>
2	Ставка капитализации, доля ед.	0,116
3	<b>Стоимость объекта оценки, руб., без НДС</b>	5 223 000
4	<b>Стоимость объекта оценки, руб., с НДС 20%</b>	<b>6 268 000</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

**Вывод:** Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет с учетом НДС 20%: **6 268 000 рублей.**

**14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И  
ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО  
РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.**

В данном отчете оценка проводилась сравнительным и доходным подходами, затратный подход не применялся.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется путем согласования стоимостей, полученных каждым подходом.

Вычисляется средневзвешенная стоимость объекта по формуле:

$$\text{Ст. об.} = \text{СП} \times \varphi_{\text{СП}} + \text{ДП} \times \varphi_{\text{ДП}}, \text{ где} \quad (12)$$

СП, ДП – стоимости, рассчитанные соответственно сравнительным и доходным подходом.

$\varphi_{\text{СП}}$ ,  $\varphi_{\text{ДП}}$  – весовые коэффициенты, присвоенные стоимостям, полученным соответственно сравнительным и доходным подходом.

Использованные подходы привели к получению различных значений стоимости объекта оценки.

**Обоснование выбора использованных весов.**

Определение итоговой величины рыночной стоимости осуществлялось методом взвешивания, при этом каждому из методов расчета присваивался определенный весовой коэффициент, соответствующий их значимости и достоверности для конкретного объекта оценки.

**Сравнительный подход.**

Преимущества сравнительного подхода:

1. Относительная простота и легкость расчетов.
2. Оценка наиболее объективна и достоверна при наличии сопоставимой информации по прошедшим сделкам на рынке аналогичных объектов.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Большая погрешность результатов в условиях резких изменениях экономических условий, при недостатке данных о рыночных продажах сопоставимых объектов или низкой их достоверности.
2. Требуется проведение тщательного анализа исходной информации и определенного опыта оценщика.

**Доходный подход.**

Преимущества доходного подхода:

1. Доходный подход позволяет учесть потенциальный доход, приносимый владельцу объекта недвижимости.
2. Учитываются возможные финансовые и правовые риски для покупателя.

Недостатки доходного подхода:

1. Большая погрешность оценки ставки капитализации в условиях неопределенности рыночной ситуации.
2. Необходимость исследований и прогнозов в сфере экономики, финансов, правовой области объектов оценки.

Обобщение результатов анализа преимуществ и недостатков подходов к оценке приведено в таблице 24.

**Расчёт весовых показателей**

<b>Показатели (критерии)</b>	<b>Сравнительный подход</b>	<b>Доходный подход</b>
достоверность информации	50	50
полнота информации	50	50
способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50	50
способность учитывать конъюнктуру рынка	60	40
способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	40	60
допущения, принятые в расчётах	50	50
<b>весовые показатели достоверности метода оценки</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

В связи со всем вышеизложенным, а также учитывая назначение настоящей оценки, Оценщик назначает использованным при проведении оценки подходам следующие веса:

- сравнительный подход – 0,5.
- доходный подход – 0,5.

**Проведение согласования результатов.**

Результаты согласования результатов использованных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, приведены в таблице 30.

Таблица 30

**Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, руб., с НДС 20%.**

<b>№ п/п</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Сравнительный подход, руб., с НДС.</b>	<b>k<sub>1</sub></b>	<b>Доходный подход, руб., с НДС</b>	<b>k<sub>2</sub></b>	<b>Рыночная стоимость, руб., с НДС</b>
1	Помещение. Назначение: нежилое. Кадастровый номер 66:41:0702006:127. Площадь общая: 403,5 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а	6 482 000	0,5	6 268 000	0,5	6 375 000
<b>Итого, в т.ч.:</b>						<b>6 375 000</b>
2	Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещений административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (403,5/2390,3)х 4744 =801 кв. м.	4 244 000	1	Обоснование отказа от использования приведено в п 12.3. Отчета	-	4 244 000

**Суждение Оценщика о границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.**

В соответствии с требованиями п. 26 ФСО-1 и п. 30 ФСО-7, «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Исходя из целей оценки и задания на оценку, в настоящем Отчете не должны содержаться границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Следовательно, оценщик в рамках настоящего отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала.

**15. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Рыночная стоимость недвижимого имущества (в соответствии перечня, приведенного в таблице №1), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а, по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС 20%:**

**6 375 000 (шесть миллионов триста семьдесят пять тысяч) рублей.**

Подписи экспертов-оценщиков:



Оценщик 1 категории  / Антипова Г.В./

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**16. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.**

Согласно п. 8 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298:

«Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости.

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденной продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Учитывая цели оценки, при расчете ликвидационной стоимости объекта оценки, Оценщиком был применен косвенный метод (по результатам опроса оценщиков и сотрудников банков) по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости», Нижний Новгород (под ред. Лейфера Л. А.).

По результатам опроса оценщиков типичное значение предельных скидок при продаже **универсальных производственно-складских объектов на активном рынке**, в минимально возможное время составляет от 21 до 24 %, при продаже **земельных участков под офисно-торговую застройку, на активном рынке**, в минимально возможное время составляет от 23 до 28 %.

Таблица 31

<p><b>5.1.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России</b></p> <p align="center">Значения предельных скидок по данным оценщиков Таблица 77</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Значения предельных скидок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center" colspan="4"><b>Активный рынок</b></td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td align="center">22%</td> <td align="center">21%</td> <td align="center">24%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td align="center">22%</td> <td align="center">21%</td> <td align="center">24%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td align="center">23%</td> <td align="center">22%</td> <td align="center">25%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td align="center">29%</td> <td align="center">27%</td> <td align="center">31%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td align="center">21%</td> <td align="center">19%</td> <td align="center">23%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Значения предельных скидок			Среднее	Доверительный интервал		<b>Активный рынок</b>				1. Универсальные производственно-складские объекты	22%	21%	24%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	22%	21%	24%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	22%	25%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	31%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	19%	23%	<p><b>7.1.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России</b></p> <p align="center">Значения предельных скидок по данным оценщиков Таблица 147</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Значения предельных скидок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center" colspan="4"><b>Активный рынок</b></td> </tr> <tr> <td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td align="center">29%</td> <td align="center">26%</td> <td align="center">31%</td> </tr> <tr> <td>2. Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> <td align="center">25%</td> <td align="center">23%</td> <td align="center">28%</td> </tr> <tr> <td>3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td align="center">34%</td> <td align="center">31%</td> <td align="center">37%</td> </tr> <tr> <td>4.1. Земельные участки под МЖС</td> <td align="center">25%</td> <td align="center">22%</td> <td align="center">28%</td> </tr> <tr> <td>4.2. Земельные участки под ИЖС</td> <td align="center">24%</td> <td align="center">22%</td> <td align="center">27%</td> </tr> <tr> <td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td> <td align="center">33%</td> <td align="center">30%</td> <td align="center">36%</td> </tr> <tr> <td>6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса</td> <td align="center">27%</td> <td align="center">24%</td> <td align="center">30%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Значения предельных скидок			Среднее	Доверительный интервал		<b>Активный рынок</b>				1. Земельные участки под индустриальную застройку	29%	26%	31%	2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	25%	23%	28%	3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	34%	31%	37%	4.1. Земельные участки под МЖС	25%	22%	28%	4.2. Земельные участки под ИЖС	24%	22%	27%	5. Земельные участки под объекты рекреации	33%	30%	36%	6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	27%	24%	30%
Класс объектов		Значения предельных скидок																																																																					
	Среднее	Доверительный интервал																																																																					
<b>Активный рынок</b>																																																																							
1. Универсальные производственно-складские объекты	22%	21%	24%																																																																				
2. Специализированные высококлассные складские объекты	22%	21%	24%																																																																				
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	22%	25%																																																																				
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	31%																																																																				
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	19%	23%																																																																				
Класс объектов	Значения предельных скидок																																																																						
	Среднее	Доверительный интервал																																																																					
<b>Активный рынок</b>																																																																							
1. Земельные участки под индустриальную застройку	29%	26%	31%																																																																				
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	25%	23%	28%																																																																				
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	34%	31%	37%																																																																				
4.1. Земельные участки под МЖС	25%	22%	28%																																																																				
4.2. Земельные участки под ИЖС	24%	22%	27%																																																																				
5. Земельные участки под объекты рекреации	33%	30%	36%																																																																				
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	27%	24%	30%																																																																				
<p><i>Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Нижний Новгород, стр. 143.</i></p>	<p><i>Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Нижний Новгород, стр. 231.</i></p>																																																																						

Принимаем значение скидки, к расчетной рыночной стоимости объекта оценки, равной среднему значению интервала: для производственно-складской недвижимости - 22 % и для земельного участка - 25%.

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки составляет:



Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Таблица 32

**Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки, руб.**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС 20% при его наличии	Ликвидационная стоимость, руб. с НДС 20% при его наличии
1	Помещения. КН 66:41:0702006:127. Площадь общая: 403,5 кв. м. Назначение: нежилое. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.	6 375 000	4 845 000
	<b>Итого, в т.ч:</b>	<b>6 375 000</b>	<b>4 845 000</b>
2	Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (403,5/2390,3)х 4744 =801 кв. м.	4 244 000	3 183 000

**Ликвидационная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки – 15.03.2019 г. с учетом округления составила:**

**4 845 000 (четыре миллиона восемьсот сорок пять тысяч) руб.**

**17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Гражданский кодекс РФ. Часть 1, № 51-ФЗ от 30.11.94 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть 2, № 14-ФЗ от 26.01.96 г.
3. Налоговый кодекс РФ. Часть 1, № 146-ФЗ от 31.07.98 г.
4. Налоговый кодекс РФ. Часть 2, № 117-ФЗ от 05.08.2000 г.
5. Земельный кодекс РФ, № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. в действующей редакции.
6. Федеральный закон Российской Федерации «О бухгалтерском учете» от 21 ноября 1996 года № 129-ФЗ;
7. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в действующей редакции.
8. Федеральные стандарты оценки ФСО №1; , в действующей редакции
9. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», в действующей редакции;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», в действующей редакции.
11. Стандарты СМАО, утверждённые Советом директоров СМАО, в действующей редакции.
12. Федотова М. А., Уткин Э.А.. Оценка недвижимости и бизнеса. М.: «ЭКМОС», 2000.
13. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003.
14. Оценка недвижимости/под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006.
15. «Справочник оценщика недвижимости-2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2018 г. Том 1, Том 2.
16. Издание РИЦ УПН «Рынок офисной недвижимости IV квартал 2017г.»
17. «Данные сети InterNet.

**18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ**

Приложение 1. Источники информации.

Приложение 2. Скан копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки.

Приложение 3. Разрешительная документация, предоставляемая в отчете Оценщиком, в виде копий, заверенных печатью оценщика.

## П Р И Л О Ж Е Н И Я

Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Приложение 1

Копии объявлений о продаже, использованных при анализе фактических сделок (предложений) из сегмента рынка объекта оценки.

Аналог 1 [https://upn.ru/realty\\_commercials\\_sale\\_info/30009635-181.htm](https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30009635-181.htm)

Продам коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Пионерский, Д.Зверева 12, 980.000 руб., ООО "ГРАН"

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	прочее		
Адрес:	Екатеринбург, Пионерский, Д.Зверева 12 (посмотреть на карте)		
Название:	Склад		
Общая площадь:	134 кв. м		
Отдельный вход:	Нет		
Действующий:	Нет		
Спецоборудование:	Нет		
Стадия:	Готов		
Готовый бизнес:	Нет		
Цена:	980.000 руб.		
Подвальное помещение с отдельным входом, туалет, хорошее состояние			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Гран (член УПН)		
Время работы:	с 9.00 до 18.00, вых.- суббота и воскрес		
Телефон агента:	89122493740		
Телефон агентства:	219-13-71, 372-53-66		
WWW:	http://нет		
E-Mail:	gran@isnet.ru		

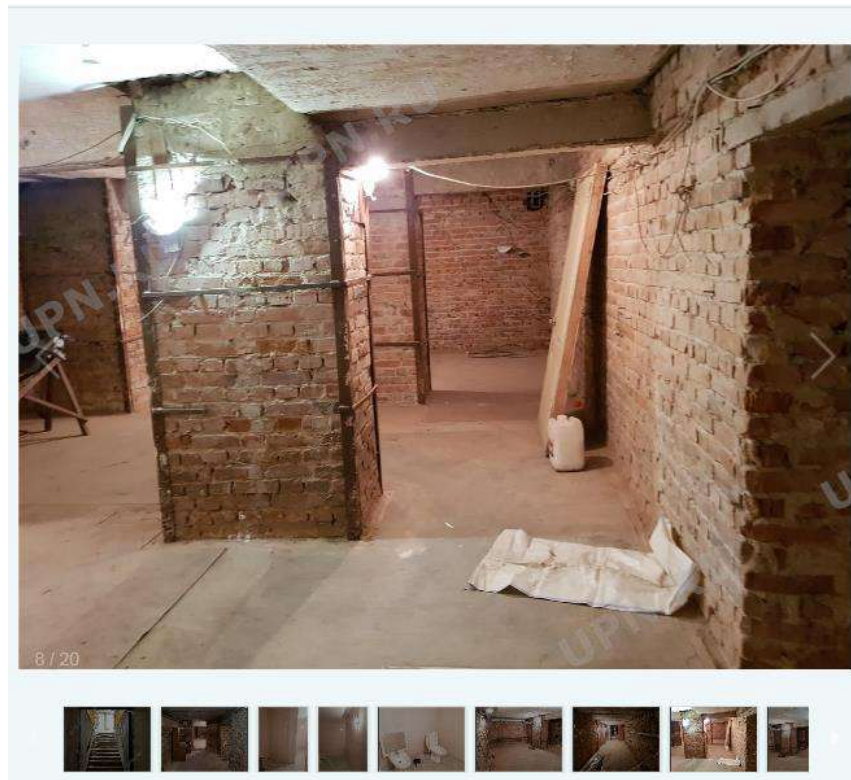


Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 2 [https://upn.ru/realty\\_commercials\\_sale\\_info/20000225-2656.htm](https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000225-2656.htm)

Продам коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Втузгородок, Генеральская 6, 4.500.000 руб., ИП Андреев Д.М. ("КОНСЕНСУС")

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	прочее		
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Генеральская 6 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )		
Тип строения:	Помещение в здании		
Общая площадь:	161.5 кв. м		
Этаж:	-1		
Отдельный вход:	Нет		
Действующий:	Нет		
Спецоборудование:	Нет		
Стадия:	Готове		
Готовый бизнес:	Нет		
Ипотека:	Возможна		
Цена:	4.500.000 руб. <a href="#">Отправить заявку на кредит</a>		
<p>Подвальное помещение. Отдельный вход со стороны ул. Генеральская. Все коммуникации подключены и функционируют. Собственник - физ. лицо.</p> <p>Готовы сдать помещение в аренду за 45тр (+к/у)</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Консенсус (не член УПН)		
Время работы:	с 10.00 до 17.00		
Телефон агентства:	89002087010		
E-Mail:	ekbflat@mail.ru		



Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 3 [https://upn.ru/realty\\_offices\\_sale\\_info/30124317-2171.htm](https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30124317-2171.htm)

Продам офис, Екатеринбург, Втузгородок, Чебышева 4, 15.000.000 руб., ООО "Русский Дом МК"

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Офис		
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Чебышева 4 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )		
Тип строения:	Помещение в здании		
Тип здания:	Административное здание		
Планировка:	Смешанная		
Общая площадь:	835 кв. м		
Этаж:	-1		
Этажность:	4		
Цокольный этаж:	Есть		
Мансардный этаж:	Нет		
Отдельный вход:	Есть		
Действующий:	Нет		
Стадия:	Готов		
Готовый бизнес:	Нет		
Комментарий:	<a href="http://www.akoposov.ru">www.akoposov.ru</a>		
Цена:	15.000.000 руб.		
<p>Продам универсальное помещение общей площадью 835 м2, расположенное на цокольном этаже административного здания находящегося по адресу: город Екатеринбург, улица Чебышева дом 4. Возможное использование под склад, производство, офис или магазин. Кабинетно коридорная планировка, с возможностью объединения в единое пространство, несущих стен нет. В помещение заведена вода и канализация, электрическая мощность 100 кВт. Возможность сделать отдельный вход с улицы, места для разгрузки выгрузки, есть вход с первого этажа здания. Требуется ремонт. Готовы рассмотреть продажу первого этажа совместно с цоколем ( первый этаж 590 м2, полностью заполнен арендаторами ), на территории есть холодный склад с кран балкой. Готовы рассмотреть все предложения. Показы по предварительной договоренности. 89126021980 Алексей</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Русский Дом МК (член УПН)		
Время работы:	09.30-18.30		
Телефон агента:	89126021980		
Телефон агентства:	253-54-34, 253-15-14		
WWW:	<a href="http://www.rusdom-mk.ru">http://www.rusdom-mk.ru</a>		
E-Mail:	<a href="mailto:rusdom-mk@mail.ru">rusdom-mk@mail.ru</a>		



Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 4

[https://kvartiri-domiki.ru/22053576?utm\\_source=mitula&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=mitula](https://kvartiri-domiki.ru/22053576?utm_source=mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=mitula)

Продается коммерческое помещение в Екатеринбурге площадью 91 м<sup>2</sup> за 1638000 рублей

Продажа / Коммерция / Свердловская область / Екатеринбург / №22053576

Поделиться

Пожаловаться

В избранное

Поднять

36

1 638 000 р. 18 т.р./м<sup>2</sup>

\$ 25 450

€ 22 518

[История изменения цены](#)

9 770 р.

в месяц по ипотеке



Адрес Екатеринбург, Кислородная ул, 8К

Тип объекта Универсальные помещения

Тип здания Бизнес-центр

Общая площадь 91 м<sup>2</sup>

Этаж 0 из 4

Высота потолков 2.5 м

Парковочных мест 20

Прочее  
✓ Круглосуточный доступ  
✓ Интернет  
✓ Состояние: хорошее  
✓ Тип входа: separate

Опубликовано 15.02.2018 (403 дня назад)

Последнее обновление 30.01.2019 (54 дня назад)

Недорого Эконом

Продам подвальное помещение в 4-х этажном административном здании, расположенном на охраняемой территории (Пионерский поселок, территория Торгмаша). Помещение состоит из 4-х кабинетов. В здании есть оптоволоконный интернет, телефон (АТС), охранно-пожарная сигнализация. Удобный заезд на территорию (с ул. Кислородной). Свободная парковка автомобилей. Приглашаю на просмотр!

Показать телефон



Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 5

[https://www.rosnedv.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvijimost\\_20476957/?utm\\_source=nedvizhimost.mitula.ru&utm\\_medium=referral](https://www.rosnedv.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvijimost_20476957/?utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&utm_medium=referral)

Свердловская область, Екатеринбург, Краснофлотцев

Добавлено 13.04.18  
Обновлено 24.03.19

Район	Площадь	2 987 000 <input type="checkbox"/>
Орджоникидзевский	179 м2	



**Этажи**

Рагунат Хамашакирович  
Специалист по объекту

• 79634447216

Связаться с продавцом



Описание от продавца

Продается подвальное помещение под магазином Верный по адресу Краснофлотцев 4 в развитой инфраструктурой района Эльмаш. Рядом метро Уралмаш и большой жилой район. Транспортная развязка в любой конец города: метро, трамваи, автобусы, троллейбусы. Отличный вариант для малого и среднего бизнеса, в которых можно открыть офис, мастерскую, магазин и т.д. В соседних домах в аналогичных помещениях располагаются нотариальные конторы, промышленные магазины, детские клубы. Помещение требует ремонта продажа от собственника. Доп. описание: улучшенная черновая отделка, также имеются: интернет Номер в базе: 2158157. Район: Эльмаш

Район:	Орджоникидзевский
Адрес:	Краснофлотцев
Площадь общая:	179 м2
Интернет:	есть

Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 6

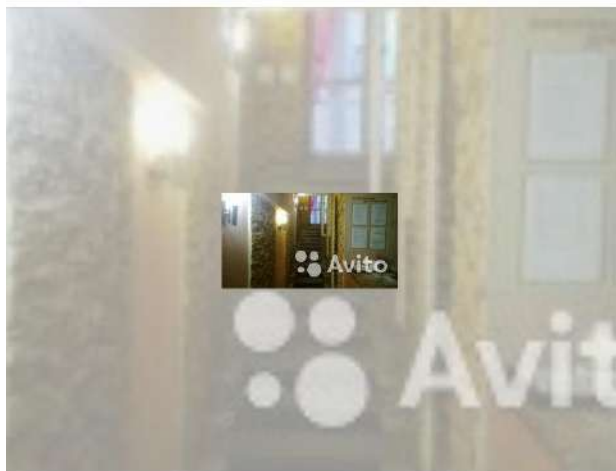
[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_462.4\\_m\\_1265113478](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_462.4_m_1265113478)

Помещение 462.4 м<sup>2</sup>

7 735 000 ₽

№ 1265113478, размещено 4 апреля в 17:14 77 (+3)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 912 693-32-87

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Юлия

Агентство  
На Авито с февраля 2013  
Завершено 281 объявление



40 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Юлия

Адрес:  
Екатеринбург, Свердловская область,  
улица Бебеля, 138

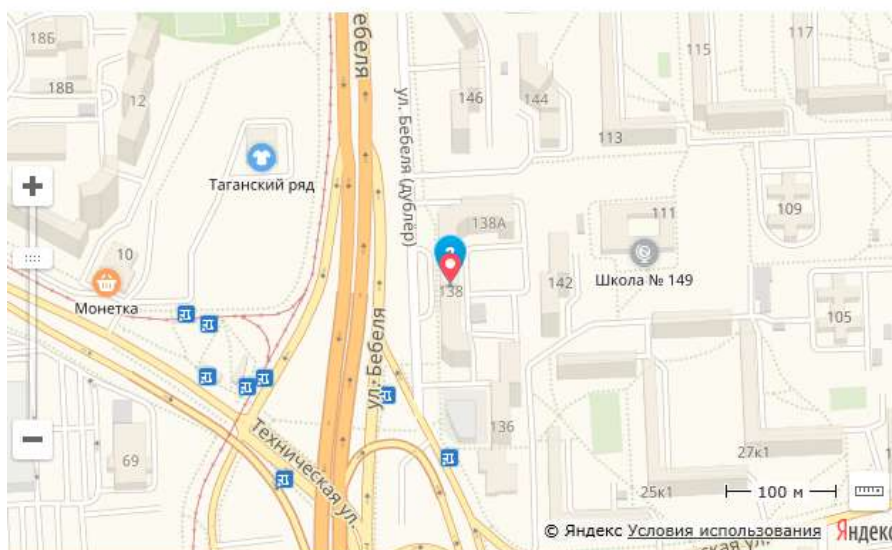


Площадь: 462.4 м<sup>2</sup>

Адрес: Екатеринбург, Свердловская область, улица Бебеля, 138

[Уральская \(3 км\)](#) [Динамо \(3.3 км\)](#) [Машиностроителей \(4.1 км\)](#)

[Скрыть карту](#)



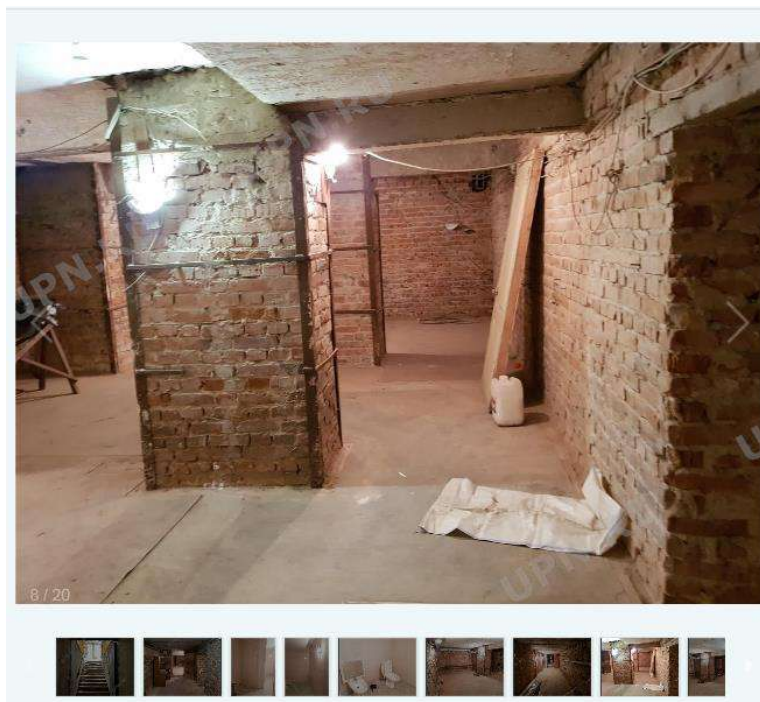
Встроенное помещение, расположенное в жилом доме (Литер А) номер на плане: подвал - помещения №9-38, 1 этаж - помещение №36, площадь: общая - 462,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бебеля, д. 138, кадастровый номер 66-66-01/944/2007-007)

Копии объявлений об аренде, использованных при анализе фактических сделок (предложений) из сегмента рынка объекта оценки:

Аналог 1 [https://upn.ru/realty\\_commercials\\_sale\\_info/20000225-2656.htm](https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000225-2656.htm)

Продам коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Втузгородок, Генеральская 6, 4.500.000 руб., ИП Андреев Д.М. ("КОНСЕНСУС")

<span style="float: right;">  Распечатать                  Сообщить о неточности             </span>	
Объект:	прочее
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Генеральская 6 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Тип строения:	Помещение в здании
Общая площадь:	161,5 кв. м
Этаж:	-1
Отдельный вход:	Нет
Действующий:	Нет
Спецоборудование:	Нет
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	<b>4.500.000 руб.</b> <a href="#">Отправить заявку на кредит</a>
Подвальное помещение. Отдельный вход со стороны ул. Генеральская. Все коммуникации подключены и функционируют. Собственник - физ. лицо.  Готовы сдавать помещение в аренду за 45тр (+к/у)	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Консенсус (не член УПН)
Время работы:	с 10.00 до 17.00
Телефон агентства:	89002087010
E-Mail:	ekbflat@mail.ru



# Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 2 <https://kn.e1.ru/view/41693152/>

## Сдам универсальное помещение

Екатеринбург, Верх-Исетский район, ул. Хомякова, д. 9а  
ВИЗ  
Площадь 1905 года, 18 мин. пешком  
Ориентир — Верх-исетская налоговая инспекция

**250 руб./мес. за м<sup>2</sup>**

Цена за объект: 15 000 руб./мес.

[Как менялась цена на этот объект?](#)

### Площадь

60 м<sup>2</sup>

### Детали

Этаж	Цоколь
Отдельный вход	Нет
Парковка, количество машиномест	1-5
Коммунальные платежи включены в стоимость	Нет
Интернет	Да

### Комментарий

Срочно сдам в аренду свободные площади (теплые) по адресу Хомякова 9а, расположенные в цоколе.  
Арендная ставка 250 рублей за м2. Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.  
Нарезка площадей от 60 м2.  
Под склад, магазин, производство.

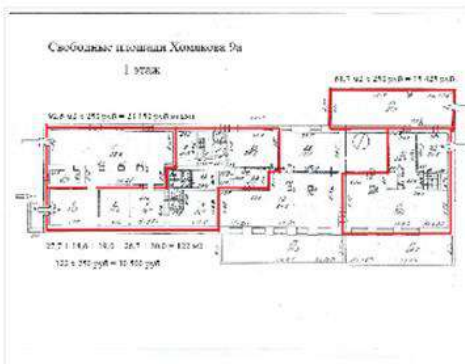
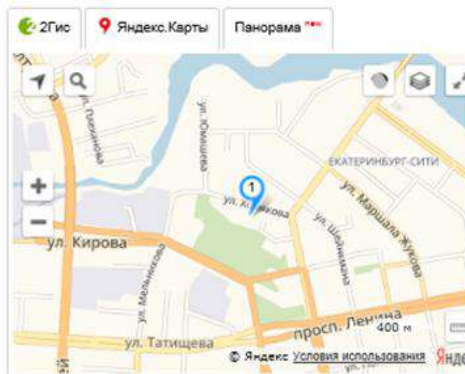
Отдельный вход, вытяжка, санузел, охрана, 24/7.

Рассмотрю все предложения, sobotvennik.

### Контакты

[Светлана](#)

+7 909 010-22-45



Аналог 3 <https://kn.e1.ru/view/41949202/>

## Сдам универсальное помещение

Екатеринбург, Верх-Исетский район, ул. Черкасская, д. 12  
Юго-Западный

**250 руб./мес. за м<sup>2</sup>**

Цена за объект: 75 000 руб./мес.

[Как менялась цена на этот объект?](#)

### Площадь

300 м<sup>2</sup>

### Детали

Этаж	1
------	---

### Комментарий

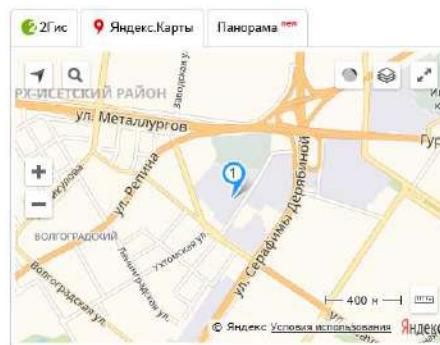
Предлагаю снять в аренду складское помещение в Верх-Исетском районе, г. Екатеринбург, ул Черкасская 12.  
Подвал 292м 2 (склад-производство, теплый)  
Высота 3 метров  
Высота ворот 2 метра  
Электричество 50 кВт, возможно увеличение до 150 и более  
Возможна аренда офисных площадей- 462 м2 (офисы от 10 м2)  
Склад холодный - 188 м2 (гараж)  
Удобная локация для большегрузов, выезд на Обьездную, ЕКАД, Ново-Московский тракт  
Электричество и вода оплачивается дополнительно по счетчикам  
Парковка на 10 машиномест  
Возможно зарегистрировать договор аренды в росреестре  
НДС не предусмотрен

#объект в нашей базе №5974316#

### Контакты

[Олег](#)

+7 343 288-75-80



# Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 4 <https://kn.e1.ru/view/42096502/>

## Сдам универсальное помещение

Екатеринбург, Кировский район, ул. Студенческая, д. 6  
Втузгородок

**264 руб./мес. за м<sup>2</sup>**

Цена за объект: 40 000 руб./мес.

[Как менялась цена на этот объект?](#)

### Площадь

151 м<sup>2</sup>

### Детали

Этаж	Подвал
Отдельный вход	Да
Интернет	Да

### Комментарий

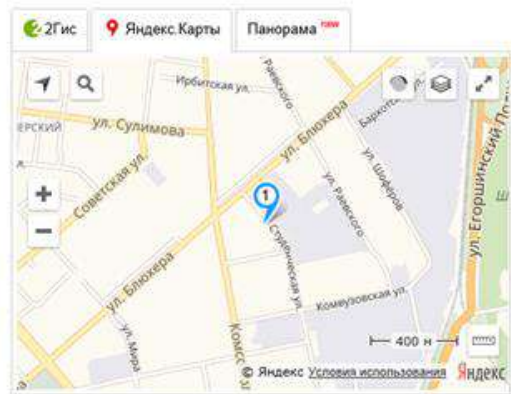
Сдам в аренду отремонтированный подвал по адресу Студенческая, 6. Вход со двора. Возможно арендовать 300 кв.м. (со скидкой). Подойдет под производство, склад, услуги... Без комиссий.

### Контакты

**Максим**

+7 909 702-54-44

[Написать на e-mail](#)



Аналог 5 <https://kn.e1.ru/view/42245812/>

## Сдам универсальное помещение

Екатеринбург, Ленинский район, ул. Нацдива Онуфриева, д. 47  
Юго-западный

**220 руб./мес. за м<sup>2</sup>**

Цена за объект: 48 400 руб./мес.

[Как менялась цена на этот объект?](#)

### Площадь

220 м<sup>2</sup>

### Детали

Этаж	Цоколь
------	--------

### Комментарий

Предлагается в аренду помещение на цокольном этаже, высота потолка 2,8м, 200р/кв.м., коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.

Так же в этом здании есть офисы:

35кв.м. 15750р за офис плюс отопление 40 рублей за кв.м., плюс Э/Э по счетчику

30кв.м. 15000р за офис плюс отопление 40 рублей за кв.м., плюс Э/Э по счетчику

Так же в этом здании есть помещения другого назначения.

Звоните спрашивайте!

Центр недвижимости "Северная казна" более 10 лет специализируется на коммерческой недвижимости.

В работе более 300 вариантов помещений в Екатеринбурге и пригороде.

Для Арендатора поиск помещения по нашей базе - БЕСПЛАТНО!

Позвоните и оставьте заявку на аренду помещения!

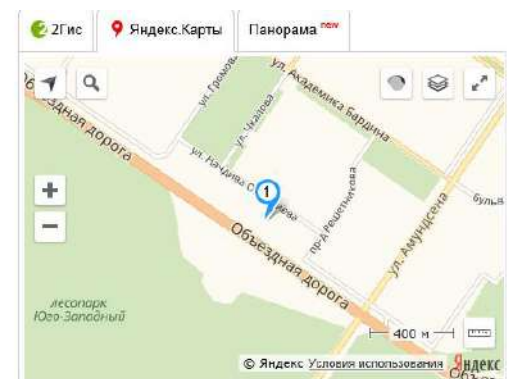
#объект в нашей базе №6306629#

### Контакты

**Бахарев Антон Валерьевич**

+7 909 703-24-74

+7 343 384-83-10



**Купить квартиру без накоплений**

Платим первый взнос по ипотеке в размере от 10%



Общество с ограниченной ответственностью  
**«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Предложение 6 <https://kn.e1.ru/view/42066272/>

**Сдам универсальное помещение**

Екатеринбург, Кировский район, ул. Ботаническая, д. 17  
 Втузгородок

**197 руб./мес. за м<sup>2</sup>**

Цена за объект: 50 000 руб./мес.

Как менялась цена на этот объект?

**Площадь**  
 253 м<sup>2</sup>

**Детали**

Этаж	Цоколь
Отдельный вход	Да
Интернет	Да

**Комментарий**

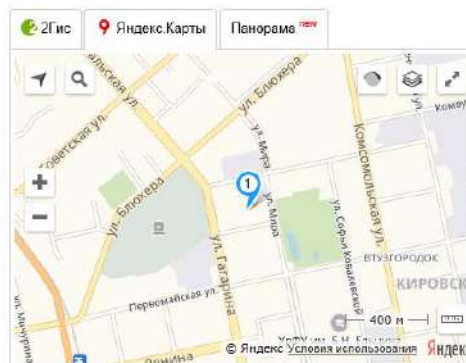
Сдам в аренду универсальное помещение в цокольном этаже по адресу: Ботаническая, 17. Отдельный вход (потом 2 лестничных пролета вниз). Окна в приемках. Коридорно-кабинетная планировка. Состоит из шести кабинетов. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Без комиссий.

**Контакты**

**Максим**

+7 909 702-54-44

Написать на e-mail



Предложение 7 <http://piramida66.ru/content/podvalnoe-pomeshchenie-0>

**Подвальное помещение**



**Цена: 50000 руб.**

Локация: ЕКАТЕРИНБУРГ  
 Уралмаш

Адрес: Уральских Рабочих 80

Площадь: 200м.кв

Вид права: Собственность

Описание:

НДС: не облагается

Парковка: есть

Управляющая компания: Территория

Коммунальные платежи: не включены в стоимость

Электричество: не включено в стоимость

Контактный телефон: 3191224

**Технические характеристики:**

Тип здания: пристрой к жилому

Отдельный вход: есть

Этаж: подвал Этажность: 3

Материал стен: монолит

Остекление: есть

Отделка: требуется

Покрытие пола: керамогранит

Санузел: требует устройства

Отопление: есть

Электроснабжение: есть

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Вентиляция: есть

Кондиционирование: нет



аренда подвального помещения. Без комиссий

Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 8 <https://kn.e1.ru/view/40316261/>

### Сдам универсальное помещение

Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Мраморская, д. 36  
Уютус  
📍 Ботаническая, 15 мин. пешком  
Ориентир — самолетная - щербакова

**166 руб./мес. за м<sup>2</sup>**

Цена за объект: 15 000 руб./мес.

Как менялась цена на этот объект?

#### Площадь

90 м<sup>2</sup>

#### Детали

Этаж	Цоколь
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	6-10
Коммунальные платежи включены в стоимость	Включены частично
Интернет	Да

#### Комментарий

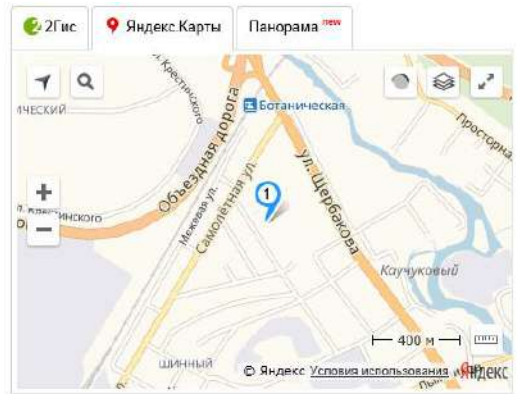
Центральное отопление, электричество 220/380, вода, отдельный вход. Оплата только за свет по счетчику.

#### Контакты

**Михаил**

☎ +7 922 151-50-10

@ Написать на e-mail



Копии объявлений о продаже земельных участков, использованных при анализе фактических сделок (предложений) из сегмента рынка объекта оценки.

Аналог 1 <https://land.e1.ru/view/16604711/>

Вариант № 16604711, обновлено 18.07.2018, опубликован 06.10.2017, просмотров — 633

[Обратить внимание модератора](#)

### Продам коммерческую землю

Екатеринбург, Чкаловский район

**30 000 000 руб.** 833 333 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

#### Площадь

36 соток

#### Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Да
Вода подведена	Да

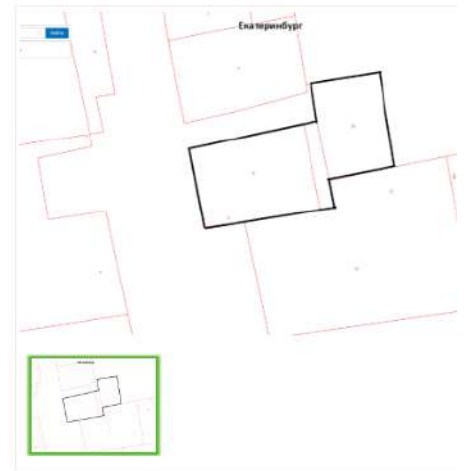
#### Комментарий

Продается земельный участок под многоэтажное жилищное строительство (ЖБ), возможно строительство административного здания, ТЦ и др. Адрес: Екатеринбург, ул. Щербакова. Площадь участка 0,36 Га. Первая линия. Все сети рядом.

#### Контакты

[Андрей](#)

+7 922 200-80-10



Жилой р-н Солнечный от 1,9 млн руб.

**Жилой р-н Солнечный**  
**Отделка под ключ.**  
**Ипотека 5,1%**





Продам земельный участок, Екатеринбург, Завокзальный, Тагильская, 45.000.000 руб., ООО "Метрополия"

		Распечатать          Сообщить о неточности
<b>Объект:</b>	Коммерческий	
<b>Адрес:</b>	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Тагильская ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )	
<b>Площадь:</b>	68 соток	
<b>Категория земель:</b>	населенный пункт	
<b>Газоснабжение:</b>	Нет	
<b>Водоснабжение:</b>	Нет	
<b>Канализация:</b>	Нет	
<b>Ж/д подъезд:</b>	Нет	
<b>Цена:</b>	45.000.000 руб.	
<p>Участок находится в перспективном районе как жилой, так и коммерческой застройки, возможно расширение за счет соседних участков. Асфальтированная дорога прямо до участка. Тех условия достаточные для любого вида использования участка. В настоящий момент используется под автостоянку. Огорожен ж/б плитами.</p>		
Контактная информация		
<b>Агентство недвижимости:</b>	Метрополия (член УПН)	
<b>Время работы:</b>	с 10:00 до 18:00	
<b>Телефон агента:</b>	89122435250	
<b>Телефон агентства:</b>	3612332	
<b>WWW:</b>	<a href="http://www.metropolia.ru">http://www.metropolia.ru</a>	
<b>EMail:</b>	metropolia@mail.utk.ru	



Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 3 <https://realty.yandex.ru/offer/8230078350487032321/>

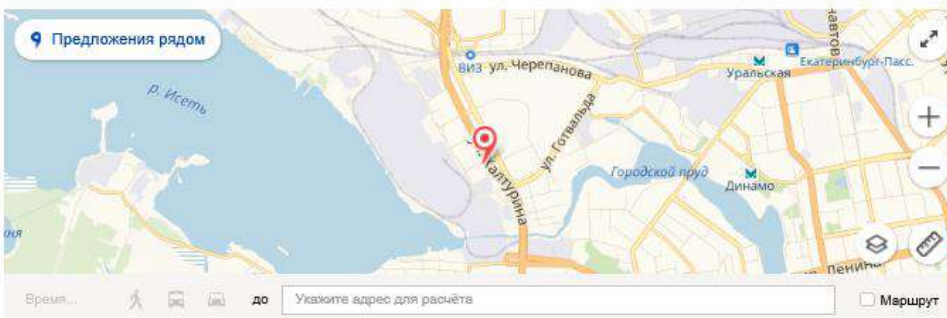
Участок коммерческого назначения, 40 соток

Екатеринбург, Верх-Исетский район

ж/д ст. ВИЗ, 1.10 км

В избранное

24 февраля Просмотры: 619



40 соток

общая

**Описание от продавца**

Предлагается к продаже уникальный земельный участок для строительства коммерческой недвижимости . Проект отдельно стоящего здания в Верх-Исетском районе г. Екатеринбурга на ул. Халтурина- 3 Интернационала. Состав проекта:


- Земельный участок ( 0,41 Га) правильной формы на первой линии ул.Халтурина. Зона Ц-2 , возможно строительство : торговых центров , административных зданий , жилых апартаментов, гостиниц .....
- Согласован собственный заезд с ул.Халтурина , получены все разрешения и технические условия .
- Рабочий проект, получено разрешение на строительство, получены все технические условия ..

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 912 201-97-25  РизлКэпитал

24 млн

600 000  за сотку

+7 912 201-97-25 

РизлКэпитал

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь этой темой

Товар куплен или услуга найдена

Нарушает закон или спам

Мешает просмотру контента

Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 4 <https://realty.yandex.ru/offer/1398175115254469120/>

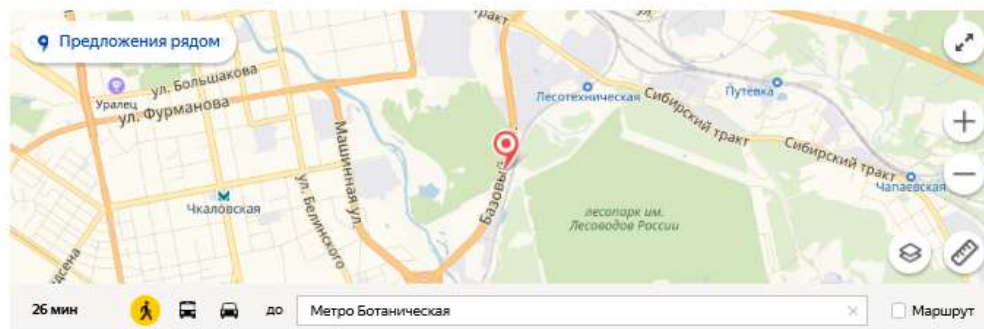
Участок коммерческого назначения, 120 соток

Екатеринбург, Базовый переулок

🚶 Ботаническая 26 мин. 🚶 Геологическая 29 мин. 📏 Площадь 1905 года 38 мин. 📏

📁 В избранное 📄 📱 🚫

17 марта Просмотров: 876



120 соток

общая

Описание от продавца


Продаем Земельный участок в Екатеринбурге, пер. Базовый, площадью - 11 971 м2. Трасса с высоким трафиком движения с выездами на объездную дорогу. Рядом ТЦ "Леруа Мерлен". Земли поселений для общественно-деловой застройки. Только - по делу! Маркетинг и Риелтерство - не приветствуются!

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 919 370-76-78  Федор Викторович

59 млн ₽ ▲

491 667 ₽ за сотку

+7 919 370-76-78 

Федор Викторович

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь этой т

Товар куплен или услуга

Нарушает закон или с

Мешает просмотру кон

Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 5. [https://upn.ru/realty\\_land\\_sale\\_info/20000024-2843.htm](https://upn.ru/realty_land_sale_info/20000024-2843.htm)

Продам земельный участок, Екатеринбург, Химмаш, Альпинистов, 7.500.000 руб., ИП Дудин Д.Н. ("ФЕДЕРАЦИЯ")

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Коммерческий		
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Химмаш, Альпинистов ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )		
Площадь:	18.5 соток		
Категория земель:	населенный пункт		
Подъезд:	с покрытием		
Электричество:	220		
Газоснабжение:	Есть		
Водоснабжение:	Есть		
Канализация:	Нет		
Ж/д подъезд:	Нет		
Право на участок:	Собственность		
Ипотека:	Возможна		
Цена:	7.500.000 руб. <a href="#">Отправить заявку на кредит</a>		
<p>Предлагается к продаже два смежных земельных участка, общей площадью 1855 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенные использования: административно-бытовые здания и подземные и наземные гаражи. Месторасположение участка очень удачное и перспективное: удобный подъезд, отлично просматривается со стороны дороги и со стороны перекрестка. До въезда и выезда на "Россельбан" - 500м.</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Федерация (не член УПН)		
Время работы:	с 9.00 до 21.00		
Телефон агентства:	+79089025156		
E-Mail:	dudind@bk.ru		



Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 6 [https://upn.ru/realty\\_land\\_sale\\_info/30256152-1425.htm](https://upn.ru/realty_land_sale_info/30256152-1425.htm)

Продам земельный участок, Екатеринбург, Ю-3, Шаумяна 85, 10.000.000 руб., ООО "БК\_НЕДВИЖИМОСТЬ"

  Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Коммерческий
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Ю-3, Шаумяна 85 (посмотреть на карте)
Площадь:	9 соток
Категория земель:	населенный пункт
Жилое окружение:	город
Электричество:	380
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Канализация:	Есть
Ж/д подъезд:	Нет
Право на участок:	Собственность
Цена:	10.000.000 руб.
<p>Предлагаем Вашему вниманию земельный участок площадью 895 кв.м, расположенный вблизи с современными многоквартирными жилыми комплексами "Миллениум", "Лига чемпионов".</p> <p>Удобное расположение рядом с перекрестком улиц Шаумяна и Громова позволит добраться на машине от узловой развязки на пересечении улиц Московской и Большакова за 5 минут.</p> <p>Участок относится к землям поселений и расположен в территориальной зоне ЦС-2.</p> <p>Основные виды разрешённого использования:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>? здравоохранение,</li><li>? среднее и высшее профессиональное образование,</li><li>? обеспечение научной деятельности,</li><li>? историко-культурная деятельность,</li><li>? земельные участки общего пользования.</li></ul> <p>Условно разрешённые виды использования земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>? бытовое обслуживание,</li><li>? жилая застройка (для преподавательского состава),</li><li>? религиозное использование,</li><li>? магазины,</li><li>? общественное питание,</li><li>? гостиничное обслуживание этажностью до 5 этажей площадью до 5000 кв.м,</li><li>? развлечения.</li></ul> <p>На участке возможно размещение наземного и подземного объекта капитального строительства, в соответствии с регламентом территориальной зоны ЦС-2.</p> <p>Сейчас на участке находится капитальное строение площадью 165 кв.м с водой, теплом, электричеством и водоотведением.</p> <p>Высота строения 4,79 м. Есть ворота, кран-балка, 380 Вт.</p>	
<b>Контактная информация</b>	
Агентство недвижимости:	БК_Недвижимость (член УПН)
Время работы:	пн-пт с 9.00 до 20.00, сб. с 10.00 до 16.00.
Телефон агента:	89028702020
Телефон агентства:	2222-111, 351-00-22, 351-00-99



Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 7 [https://upn.ru/realty\\_land\\_sale\\_info/20008021-2593.htm](https://upn.ru/realty_land_sale_info/20008021-2593.htm)

Продам земельный участок, Екатеринбург, Втузгородок, Вишневая 6, 6.000.000 руб., ООО "АН-2"

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Коммерческий		
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Втузгородок, Вишневая 6 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )		
Площадь:	17 соток		
Категория земель:	населенный пункт		
Газоснабжение:	Нет		
Водоснабжение:	Нет		
Канализация:	Нет		
Ж/д подъезд:	Нет		
Право на участок:	Собственность		
Цена:	6.000.000 руб.		
<p>Продам земельный участок 17 соток, возможно увеличение до 30 соток. Все в собственности. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Индивидуальная жилая застройка. Кадастровые номера: 66:41:0704028:31 и 66:41:0704028:14. Есть возможность изменение вида разрешенного использования. По градостроительному зонированию территории МО города Екатеринбурга участок попадает в зону Ц-6. Эта зона складских объектов и оптовой торговли. Зона Ц-6 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих коммерческие объекты местного и городского значения. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: максимальный процент застройки – до 60%; максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 1,8;</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	АН-2 (не член УПН)		
Время работы:	с 10.00 до 18.00		
Телефон агента:	89022656463		
Телефон агентства:	89022656463, 20-10-987		
WWW:	<a href="http://www.an-2.biz">http://www.an-2.biz</a>		
E-Mail:	<a href="mailto:tana-ural@mail.ru">tana-ural@mail.ru</a>		



Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 8 [https://upn.ru/realty\\_land\\_sale\\_info/45196-2432.htm](https://upn.ru/realty_land_sale_info/45196-2432.htm)

Продам земельный участок, Екатеринбург, С.Сортировка, Ангарская, 2.950.000 руб., ООО Агентство недвижимости "Новое ЕК", офис на Технической

[узнать об объекте на сайте агентства](#)

		Распечатать  Сообщить о неточности
Объект:	Коммерческий	
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, С.Сортировка, Ангарская (показать на карте)	
Площадь:	4 сотки	
Категория земель:	населенный пункт	
Электричество:	220	
Газоснабжение:	Есть	
Водоснабжение:	Нет	
Канализация:	Есть	
Права на участок:	Аренда	
Комиссионный:	№94207.Новосёл	
Цена:	2.950.000 руб.	
Объект № 94207. Продается участок 5 соток с согласованным проектом под постройку двухэтажного автокомплекса включающего в себя автономку, автосервис, шиномонтаж на улице Ангарская 9. На руках разрешение на строительство. Срочно!		
Контактная информация		
Агентство недвижимости:	Новосёл на 7 ключах (член УПН)	
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00, сб. вс: с 11-00 до 17-00	
Телефон агента:	89080423493	
Телефон агентства:	213-13-00, 237-00-77, 237-01-77	
WWW:	<a href="http://www.novosel99.ru">http://www.novosel99.ru</a>	
E-Mail:	Tchicheskay63@mail.ru	



Предложение 9 <https://land.e1.ru/view/17836631/>

## Продам коммерческую землю

Екатеринбург, Октябрьский район  
Ориентир — Авиаторов

**2 799 000 руб.**, 53 122 руб. / сотка

торг

 [Как менялась цена на этот объект?](#)

### Площадь

52.89 соток

### Детали

Асфальтовая дорога Да

Канализация подведена Да

Вода подведена Да

### Комментарий

продается земельный участок под паркинг / автосервис / автомойку

Предлагаем к продаже земельный участок под строительство многоэтажного автопаркинга с встроеной автомойкой / автосервисом.

### местоположение:

Земельный участок располагается в микрорайоне кольцово, на перекрестке улиц авиаторов-бахчиванджи. Выгодное расположение для коммерческой недвижимости, удобная инфраструктура.

### характеристика объекта:

- зона жб;
- площадь: 52,89 сот. (5289 м2);
- размер: 50 м. (ширина) x 120 м. (длина);
- водоснабжение и водоотведение: получены ту;
- теплоснабжение: получены ту;
- электроснабжение: получены ту;
- подъезд к участку: по асфальтированным улицам авиаторов и бахчиванджи;
- согласован проект застройки;
- получено разрешение на строительство.

земельный участок на перекрестке авиаторов - бахчиванджи, отличное вложение в будущее. Вы можете реализовать все свои бизнес - идеи.

### Звоните!

что рядом: кольцово, армилевский тракт, кольцовский тракт, большой исток.

### Контакты

[Вячеслав](#)

+7 922 118-95-24



Купить квартиру без  
накоплений

Платим первый взнос по ипотеке  
в размере от 10%

Реклама

 **СИНАРА**  
ДЕВЕЛОПМЕНТ



**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Приложение 2

Скан копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки.

5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	66:41:0702006:127
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3а
	Площадь:	403.5 кв. м

5.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	17.03.2009
	номер государственной регистрации:	66-66-01/158/2009-210
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 22.08.2005 г.
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/799/2009-898
5.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	66-66-01/512/2013-359
5.3.3.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:127-66/001/2017-1
5.3.4.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:127-66/001/2017-2
5.3.5.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:127-66/001/2018-3
5.3.6.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:127-66/001/2018-4
5.3.7.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:127-66/001/2018-5
5.3.8.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:127-66/001/2018-8
5.3.9.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:127-66/001/2018-13
5.3.10.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:127-66/001/2018-14

Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Свердловской области

**Дата выдачи:** 17.03.2009 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 22.08.2005 г. Удостоверено: Андреева Валентина Ивановна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области. Номер в реестре нотариуса: 1-9158.

**Субъект (субъекты) права:**

Общество с ограниченной ответственностью "Вертикаль", ИНН 6674161164, ОГРН 1056605241472. Дата регистрации: 25.07.2005 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Чкаловскому району г. Екатеринбурга. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Новинская, д. 13, оф. 217.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**

Помещения. Номера на плане: подвал - помещения №№ 1-20. Площадь: общая - 403,5 кв.м. Назначение: нежилое.  
Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а, литер А1

**Кадастровый (или условный) номер:**

66-66-01/158/2009-210

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.03.2009 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/158/2009-210

**Государственный регистратор:**

Лобовикова М. Ю.



66 АГ 638352

66

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

Дата: 3 февраля 2009 г.

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 1113484/A/21\ 11001

1. **Описание объекта недвижимого имущества**
- 1.1. Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение: -
- 1.2. **Этаж (этажи)**, на котором расположено помещение: подземный - подвал
- 1.3. **Общая площадь помещения:** 403,5 кв.м.
- 1.4. **Адрес (местоположение):**



Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	муниципальное образование "город Екатеринбург"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Екатеринбург
Улица	тип	улица
	наименование	Александровская
Номер дома	3-а	
Номер корпуса (строения)		
Номер строения	-	
Литера	А1	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

- 1.5. **Назначение помещения:** нежилое
- 1.6. **Вид жилого помещения** в многоквартирном доме: -
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: -
- 1.8. **Номер помещения на поэтажном плане:** 1-20
- 1.9. **Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:** -
- 1.10. **Примечание:** Кадастровый паспорт составлен по данным инвентаризации на 29 сентября 2005 г. Объект оформирован в соответствии с заключением о возможности преобразования объекта недвижимости № 516713. Предыдущий инвентарный номер: 1113484/A/21.
- 1.11. Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"  
(Свидетельство об аккредитации организации технической инвентаризации на осуществление технической инвентаризации объектов капитального строительства № 163 от 15.11.2004)

Начальник экспертно-правового отдела  
ФГУП «БТИ», действующий на основании



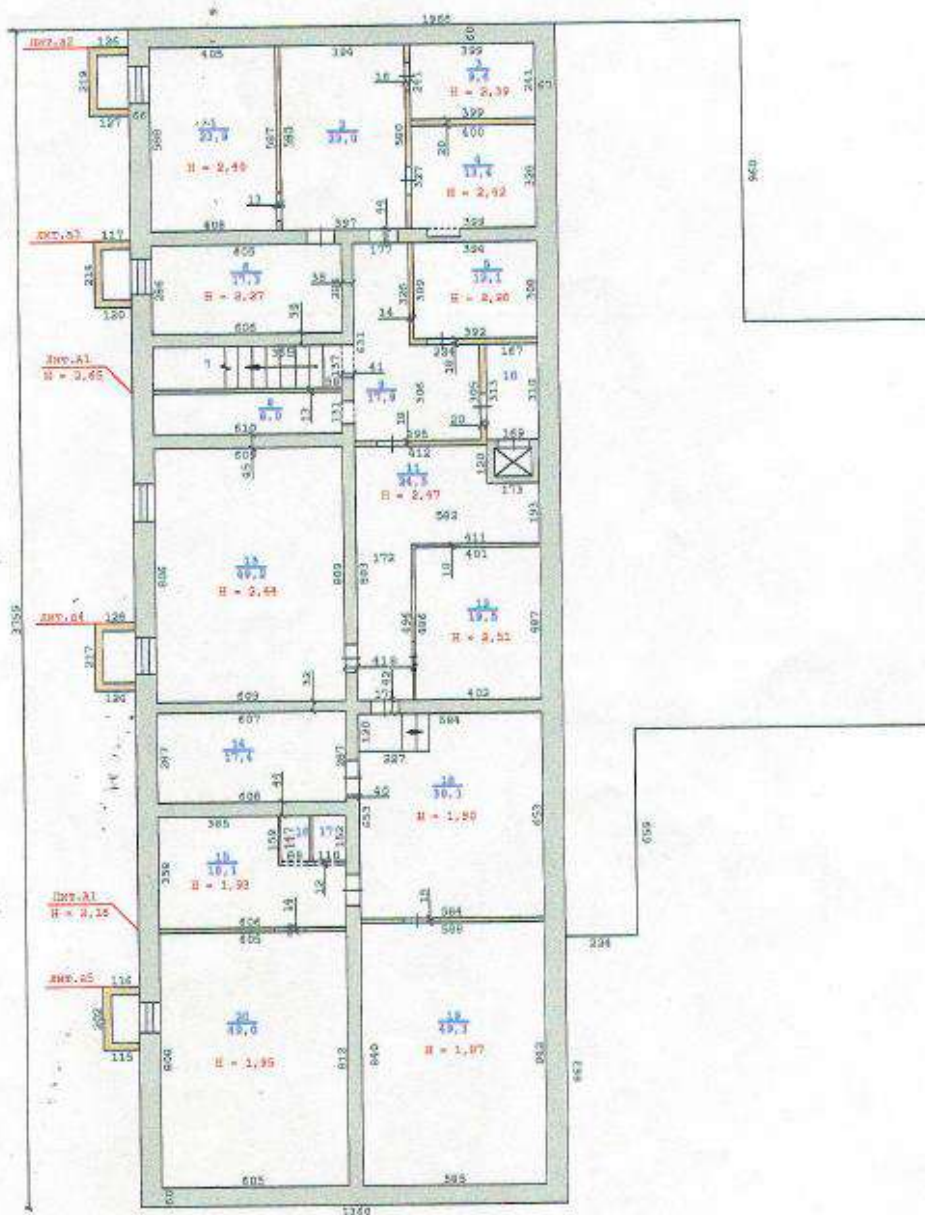
Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

КАДАСТРОВЫЙ

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): 1113484/A/211 1/001

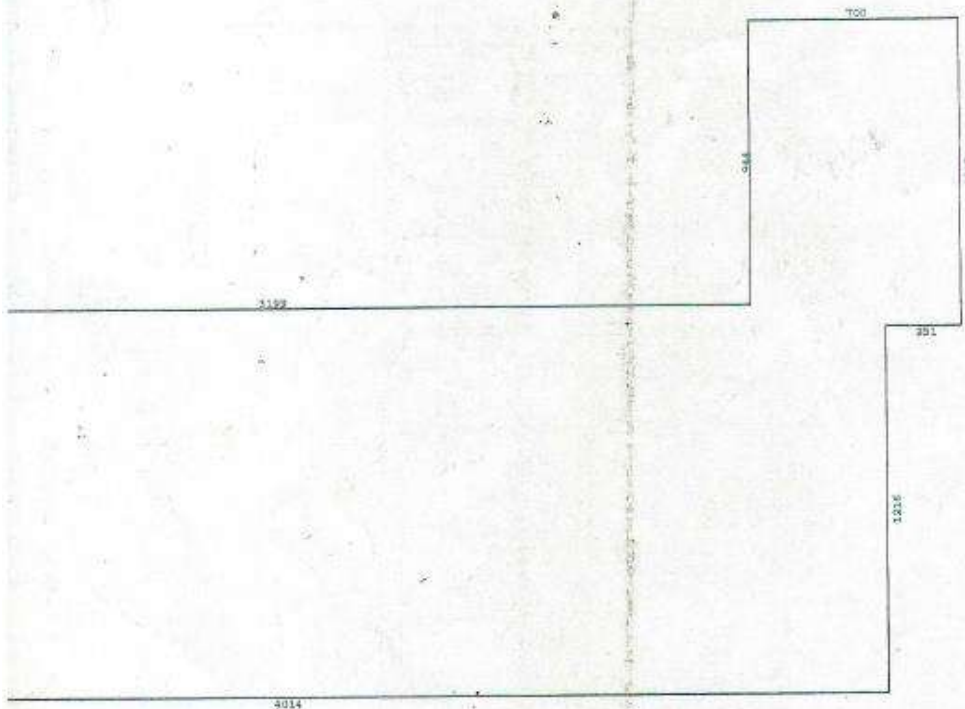
2. План расположения помещения на этаже (подвал, улица Александровская, д.3-а)



Масштаб 1:200

Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

СПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ



Начальник экспертно-правового отдела  
ЕМУП «БТИ», действующий на основании  
приказа № 20 от 28.02.2008 Н.Н.Грошко



**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**ДОГОВОР  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
№ 7- 1169**

город Екатеринбург

19 июня 2009 года

На основании Постановления Главы Екатеринбурга от 04.05.2009 № 1589 Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 24.12.2008 № 209 (далее – Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль» в лице генерального директора Кувшинова Алексея Юрьевича, действующего на основании устава (далее – ООО «Вертикаль»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

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

**2. Условия договора**

**2.1. Объект договора.**

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, имеющий местоположение: по улице Александровской, 3а в городе Екатеринбурге, в пределах границ, указанных в Плане земельного участка (Приложение № 3), прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – 4744 кв.м.

2.1.3. Категория земель - земли населенных пунктов.

2.1.4. Кадастровый номер Участка - 66:41:0702004:18.

2.1.5. Участок предоставляется под здания административного назначения (лит. А) площадью 2304,4 кв.м и складского назначения (лит. Б) площадью 87,2 кв.м.

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

**2.2. Арендная плата.**

**2.2.1. Определение размера арендной платы.**

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

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату. При этом размер арендной платы изменяется с даты вступления в действие этих нормативных правовых актов, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления, при этом направленный (выданный на руки) Арендатору первичный расчет и предыдущие перерасчеты аннулируются (считаются недействительными).

**2.2.2. Направление расчета арендной платы.**

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 1 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

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

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

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 10 февраля очередного года обратиться в Земель-

Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

2

ный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы на очередной год.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 февраля этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.2.3. Перерасчет арендной платы.

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

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

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

2.2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет в Управлении Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы, ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

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

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

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

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

2.3. Контроль Арендодателя.

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

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

2.4. Содержание и использование Участка.

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

Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления:

- обеспечить доступ на территорию земельного участка владельцам сетей инженерно - технического обеспечения, проходящих через земельный участок, для проведения работ по их эксплуатации и ремонту.

2.5. Оборот Участка.

3

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

2.5.1. Арендатор имеет право передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора при условии письменного уведомления об этом Арендодателя в течение 10 дней после совершения указанных действий.

Арендатор вправе отдать арендные права Участка в залог в пределах срока действия настоящего договора с согласия Арендодателя (в случаях, предусмотренных законодательством).

**2.6. Возврат Участка.**

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

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

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

**3. Ответственность Сторон**

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

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

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

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

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

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

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

**4. Изменение настоящего договора**

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

**5. Расторжение настоящего договора**

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

5.2. Досрочно настоящий договор расторгается в случаях:

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

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



4

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

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

4) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

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

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

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

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

**6. Срок действия настоящего договора**

6.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 04 мая 2009 года по 03 мая 2024 года.

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

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у Сторон с 04 мая 2009 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

**7. Особые условия Договора**

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

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

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

**8. Заключительные положения и реквизиты сторон**

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

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

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

**Арендодатель:**

Администрация города Екатеринбурга

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

Заместитель Главы Екатеринбурга

М.П. \_\_\_\_\_ Крицкий В.П.

(подпись)

**Арендатор:**

ООО «Вертикаль»

ИНН 6674161164, КПП 667401001, ОГРН 1056605241472

Юридический и почтовый адрес: 620024, г. Екатеринбург, ул. Новинская, 13, оф. 217.

Телефон руководителя, телефон главного бухгалтера 2222-401

Директор

М.П. \_\_\_\_\_ Кувшинов А.Ю.

(подпись)

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области**

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

23.04.2013 № 66/301/13-181227

**КВ.1**

<b>1</b>	Кадастровый номер	66:41:0702004:18	<b>2</b>	Лист № 1	<b>3</b>	Всего листов: 5
<b>Общие сведения</b>						
<b>4</b>	Предельные номера:	66:41:0702004:2	<b>6</b>	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.06.2008		
<b>5</b>	—					
<b>7</b>	Местоположение: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Александровская, дом 3 а					
<b>8</b>	Категория земель:					
<b>8.1</b>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, 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
<b>8.2</b>	—	весь	—	—	—	—
<b>9</b>	Разрешенное использование: под здания административного назначения и складского назначения					
<b>10</b>	Фактическое использование/характеристика деятельности: —					
<b>11</b>	Площадь: 4744 +/- 24 кв. м	<b>12</b> Кадастровая стоимость (руб.): 65691211,68	<b>13</b> Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 13847,22	<b>14</b> Система координат: МСК - 66, зона 1		
<b>15</b>	Сведения о правах: —					
<b>16</b>	Особые отметки: Предыдущий кадастровый номер 66:41:0702004:2 равнозначен кадастровому номеру 66:41:07 02 004:0002..					
<b>17</b>	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —					
<b>18</b>	Дополнительные сведения					
	<b>18.1</b>	—				
	<b>18.2</b>	ООО "Городской кадастровый центр"				
<b>18.3</b>	—					

Инженер Екатеринбургского отдела  
(наименование должности)



Н. В. Ильина  
(инициалы, фамилия)

Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
23-04-2013 № 66/301/13-181227

1	2	3	4
1	Кадастровый номер 66:41:0702004:18 План (чертеж, схема) земельного участка	Лист № 2	Всего листов: 5

4

5	Масштаб 1:600	Условные знаки: —
---	---------------	-------------------



Инженер Екатеринбургского отдела  
(наименование должности)

Н. В. Ильина  
(тип шрифта, фамилия)

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
23-04.2013 № 66:301/13-181227

КВ.5

1		Кадастровый номер 66:41:0702004:18			2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
Описание местоположения границ земельного участка								
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков		Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7		8
1	1	8	356° 31'	59.85	—	66:41:0702004:6		Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мира, д. 19
2	2	1	265° 52'	48.31	—	66:41:0702004:19		Адрес отсутствует
3	3	2	227° 57'	7.43	—	66:41:0702004:19		Адрес отсутствует
4	4	3	227° 54'	56.17	—	66:41:0702004:13		Адрес отсутствует
5	5	4	137° 46'	11.87	—	66:41:0702004:13		Адрес отсутствует
6	6	5	134° 5'	16.23	—	66:41:0702004:7		Адрес отсутствует
7	7	6	85° 26'	37.85	—	66:41:0702004:17		Адрес отсутствует
8	8	7	85° 17'	41.78	—			

Инженер Екатеринбургского отдела  
(наименование должности)

Н. В. Ильина  
(инициалы, фамилия)



**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
23.04.2013 № 66/301/13-181227

КВ.6

1		2		3		3	
Кадастровый номер 66:41:0702004:18		Лист № 5		Всего листов: 5		Особые отметки (точность определения)	
4		4		5		5	
№ точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)	Особые отметки (точность определения)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y	Z				
1	394512.95	1536942.33		Временный межевой знак	0.20		
2	394516.43	1536990.51		Временный межевой знак	0.20		
3	394521.41	1536996.03		Временный межевой знак	0.20		
4	394559.06	1537037.71		Временный межевой знак	0.20		
5	394567.85	1537029.73		Временный межевой знак	0.20		
6	394579.14	1537018.07		Временный межевой знак	0.20		
7	394576.13	1536980.34		Временный межевой знак	0.20		
8	394572.69	1536938.70		Временный межевой знак	0.20		



Инженер Екатеринбургского отдела  
(наименование должности)

Н. В. Идлина  
(инициалы, фамилия)

Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Приложение 3. Разрешительная документация, предоставляемая в отчете Оценщиком, в виде копий, заверенных печатью оценщика:



№ 658 от 15.02.2019

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью "Агропромоценка"** о том, что **Антипова Галина Викторовна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 07.09.2007 за регистрационным № 756.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» февраля 2019.

Дата составления выписки «15» февраля 2019.

Руководитель отдела ведения реестра СМАО



Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

07 сентября 2007 года  
дата включения в реестр

756  
№ согласно реестра

## Антипова Галина Викторовна

паспорт 6500 644044, выдан Верх-Исетским РУВД  
г. Екатеринбурга 20.04.2001 г., код подразделения 662-004,  
зарегистрирована: г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 77, кв. 70

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000802-1

« 21 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**


выдан

Антиповой Галине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 21 » ноября 2017 г. № 24

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 21 » ноября 2020 г.



**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС №18440В4001306**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Антипова Галина Викторовна.</b>		
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай:</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).		
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Страховая премия</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 000 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> 0,06% от страховой суммы		
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b> одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» июля 2018 г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		
с «12» июля 2018 г.		по «11» июля 2019 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, помеченным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4.  
Екатеринбургский филиал: 620014,  
Свердловская обл., г. Екатеринбург,  
ул. Добролюбова, д.16.

От имени Страховщика: /А.А. Юдинова/



Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург

Дата выдачи «02» июля 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №18440В4001293

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агропромоценка».		
Адрес места нахождения на основании Устава: 620075, г. Екатеринбург, ул. Энгельса, д.19-35.		
<b>Объект страхования:</b> не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Страховая премия</b>
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	11 000 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> 0,036% от страховой суммы		
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» июля 2018 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «12» июля 2018 г.	по «11» июля 2019 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

Общество с ограниченной ответственностью  
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4,  
Екатеринбургский филиал: 620014,  
Свердловская обл., г. Екатеринбург,  
ул. Добролюбова, д.16.

От имени Страховщика:

/А.А. Юдникова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург

Дата выдачи «02» июля 2018 г.

