

Общество с ограниченной ответственностью  
**«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

«УТВЕРЖДАЮ»  
Директор  
ООО «Агропромоценка»



Э.А. Григорьева



**ОТЧЕТ № 02-03-03и/2019**

**Об оценке рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, расположенных в г. Нижние Серги Свердловской области, принадлежащих ООО «Вертикаль»  
(ОГРН 1056605241472).**

Дата определения стоимости объекта оценки: 15 марта 2019 года

Дата составления отчета: 27 мая 2019 года

Заказчик: ООО «Вертикаль»

Исполнитель: ООО «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Екатеринбург  
2019 г.

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

	<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b>	3
<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	4
	1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	6
	1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
	1.3. Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке	7
	1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	8
	1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	11
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b>	11
<b>3</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	14
<b>4</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА</b>	16
<b>5</b>	<b>ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ) ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	16
<b>6</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ</b>	17
<b>7</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ</b>	19
<b>8</b>	<b>ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	22
	8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
	8.2. Сведения об имущественных правах	20
	8.3. Анализ местоположения объекта оценки	29
	8.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	33
	8.5. Характеристика земельного участка	39
<b>9</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	47
<b>10</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	48
	10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	48
	10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	52
	10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выбор аналогов	53
	10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	64
	10.5. Выводы	67
<b>11</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.</b>	68
<b>12</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	71
<b>13</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.</b>	72
	13.1. Теория оценки и определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Выбор методов оценки	72
	13.2. Определение стоимости объектов недвижимости (зданий и земельных участков).	75
<b>14</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.</b>	98
	14.1. Теория оценки и определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом. Выбор методов оценки	98
	14.2. Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации	100
<b>15</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ</b>	111
<b>16</b>	<b>ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	115
<b>17</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	116
<b>18</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ</b>	119
<b>19</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ</b>	120
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	121

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Сопроводительное письмо  
К отчету № 02-03-03и/2019Конкурсному управляющему  
ООО «Вертикаль»  
Рущицкой О.А.*Уважаемая Ольга Александровна!*

В соответствии с Договором на оценку № 02-03/2019 от 11 марта 2019 года специалисты ООО «Агропромоценка» произвели расчёт рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, расположенных в г. Нижние Серги Свердловской области, принадлежащих ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), в соответствии перечня, приведенного в таблице №1.

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 стоимости объекта оценки произведено по состоянию на 15.03.2019 г.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод:

**Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных в г. Нижние Серги Свердловской области, принадлежащих ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), в соответствии перечня, приведенного в таблице №1, по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС:**

**6 443 000 (шесть миллионов четыреста сорок три тысячи) рублей,**

**в том числе:**

**стоимость объектов капитального строительства -**

**5 154 000 (пять миллионов сто пятьдесят четыре тысячи) рублей,**

**стоимость доли в размере 5241,4/5261,5 в праве аренды земельного участка**

**с КН 66:16:0000000:54 -**

**1 289 000 (один миллион двести восемьдесят девять тысяч) рублей.**

Таблица 1.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб	Площадь объекта капитального строительства кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Рыночная стоимость, с НДС, руб, в том числе		
					Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ), всего, в том числе	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:16:0000000:54
1	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	5 400	72,3	72,3/ 5261,5 x180355 = 2478	101 500	81 000	20 500
2	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район лес-	508 200	203,9	203,9/ 5261,5 x180355 = 6989	233 000	186 000	47 000

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб	Площадь объекта капитального строительства кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Рыночная стоимость, с НДС, руб, в том числе		
					Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ), всего, в том числе	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:16:000000:54
	промхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)						
3	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район лес-промхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	508 200	805,6	805,6/ 5261,5 x180355 = 27615	1 179 000	943 000	236 000
4	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский лес-промхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов)	508 200	3608,8	3608,8/ 5261,5 x180355 = 123703	4 123 500	3 299 000	824 500
5	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).	540 000	550,8	550,8/ 5261,5 x180355 = 18880	806 000	645 000	161 000
<b>Итого</b>		<b>2 070 000</b>	<b>5 241,4</b>	<b>179 665</b>	<b>6 443 000</b>	<b>5 154 000</b>	<b>1 289 000</b>

*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.*

**Ликвидационная стоимость объектов недвижимости, расположенных в г. Нижние Серги Свердловской области, принадлежащих ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС:**

**4 124 000 (четыре миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей,**

**в том числе:**

**стоимость объектов капитального строительства -**

**3 299 000 (три миллиона двести девяносто девять тысяч) рублей,**

**стоимость доли 5241,4/5261,5 в праве аренды земельного участка с КН 66:16:0000000:54 -**

**825 000 (восемьсот двадцать пять тысяч) рублей**



**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Таблица 2.****Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки, руб.**

п/п	Наименование	Ликвидационная стоимость, руб. с НДС		
		Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ)	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:16:000000:54
1	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	65 000	52 000	13 000
2	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)	149 000	119 000	30 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	755 000	604 000	151 000
4	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскряя круглых лесоматериалов)	2 639 000	2 111 000	528 000
5	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).	516 000	413 000	103 000
<b>Итого</b>		<b>4 124 000</b>	<b>3 299 000</b>	<b>825 000</b>

*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/



## **ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### **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 Самохиной Н.А. №2 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. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений).

2. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной).

3. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха).

4. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов).

5. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).

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 5241,4/ 5261,5, где 5241,4 кв.м - площадь оцениваемых зданий и 5261,5 кв.м - общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:16:0000000:54 согласно Дополнительному соглашению от 16.11.2012 г. к договору аренды земельного участка № 132-ф от 01.03.2010 г).

#### **Имущественные права на объект оценки:**

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

#### **Земельный участок.**

Оцениваемые объекты недвижимого имущества расположены на арендуемом земельном участке с КН 66:16:0000000:54, на котором также расположены иные объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки (источник: Договор 132-ф аренды земельного участка от 01.03.2010 г., Дополнительное соглашение к указанному договору от 16.11.2012).

Согласно Договору 132-ф аренды земельного участка от 01.03.2010 г., арендодателем участка с КН 66:16:0000000:54 является Нижнесергинский муниципальный район, арендатором участка является ООО «Дружба» (ИНН 6646014248).

Согласно Дополнительному соглашению к указанному договору от 16.11.2012 г., арендатором доли участка с КН 66:16:0000000:54 в размере 550,8/ 5261,5 является ООО «Вертикаль» (ИНН 6674161164), где в п. 6 указано: 550,8 кв.м. – площадь здания электроцеха и 5261,5 кв.м. – общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:16:0000000:54.

Согласно информации Заказчика, какие-либо иные сведения о площади и правообладателях строений (которые не являются объектом оценки), также расположенных на земельном участке с КН 66:16:0000000:54, отсутствуют.

Правовая регистрация доли в праве аренды на земельный участок с КН 66:16:0000000:54 для всех зданий в составе объекта оценки общей площадью 5241,4 кв. не произведена.

## **ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Какой либо иной информации по земельному участку и расположенных на нем строениях Оценщику не представлено.

С учетом вышеизложенного, в данном Отчете 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 5241,4/ 5261,5, где 5241,4 кв.м - площадь оцениваемых зданий и 5261,5 кв.м - общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:16:0000000:54 согласно Дополнительному соглашению от 16.11.2012 г. к договору аренды земельного участка № 132-ф от 01.03.2010 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:** на все объекты зарегистрировано обременение в виде запрета 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)).

### **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:** 2 070 000 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).

**Срок проведения оценки:** 11.03.2019 г. – 27.05.2019 г.

**Дата составления отчета:** 27.05.2019г.

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

**Текущее использование объекта оценки:** оцениваемые здания тарного цеха (КН 66:16:0000000:369) и здание электроцеха (КН 66:16:0000000:2021) используются в качестве производственных зданий.

Здание бытовых помещений КН 66:16:0000000:2022; здание котельной КН 66:16:0000000:368 и здание цеха раскроя круглых лесоматериалов КН 66:16:0000000:504 не используются.

### **1.3. 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.

Стоимость используемых здания тарного цеха КН 66:16:0000000:369 и здания электроцеха КН 66:16:0000000:2021, входящих в состав объекта оценки, определена в рамках сравнительного и доходного подходов.

Стоимость здания бытовых помещений КН 66:16:0000000:2022, здания котельной КН 66:16:0000000:368 и здания цеха раскроя круглых лесоматериалов КН 66:16:0000000:504, эксплуатация которых возможна только после выполнения капитального ремонта, определена в рамках одного подхода - сравнительного. В данном Отчете для указанных объектов сделан вывод о неприменимости методов доходного подхода. В данной связи стоимость указанных объектов в составе объекта оценки принята равной результату, полученному сравнительным подходом (присвоен вес =1).

Результаты расчетов сравнительным и доходным подходами и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки приведены в таблицах № 3 и №4:

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Таблица 3.**

Наименование	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	вес	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	вес	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости руб. с НДС
Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	101 500	1	Обоснование отказа от использования приведено в п 14.1. Отчета	-	101 500
Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)	233 000	1	Обоснование отказа от использования приведено в п 14.1. Отчета	-	233 000
Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	1 296 500	0,5	1 060 800	0,5	1 179 000
Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов)	4 123 500	1	Обоснование отказа от использования приведено в п 14.1. Отчета	-	4 123 500
Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).	886 500	0,5	725 300	0,5	806 000
<b>Итого, округленно</b>	<b>6 641 000</b>				<b>6 443 000</b>

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.

**1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.**

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных в г. Нижние Серги Свердловской области, принадлежащих ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС:

**6 443 000 (шесть миллионов четыреста сорок три тысячи) рублей,**

**в том числе:**

**стоимость объектов капитального строительства -**

**5 154 000 (пять миллионов сто пятьдесят четыре тысячи) рублей,**

**стоимость доли в размере 5241,4/5261,5 в праве аренды земельного участка с КН 66:16:0000000:54 -**

**1 289 000 (один миллион двести восемьдесят девять тысяч) рублей.**

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Таблица 4.**

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

п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб	Площадь объекта капитального строительства кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Рыночная стоимость, с НДС, руб, в том числе		
					Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ)	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:16:0000 000:54
1	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	5 400	72,3	72,3/ 5261,5 x180355 = 2478	101 500	81 000	20 500
2	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)	508 200	203,9	203,9/ 5261,5 x180355 = 6989	233 000	186 000	47 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	508 200	805,6	805,6/ 5261,5 x180355 = 27615	1 179 000	943 000	236 000
4	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов)	508 200	3608,8	3608,8/ 5261,5 x180355 = 123703	4 123 500	3 299 000	824 500
5	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).	540 000	550,8	550,8/ 5261,5 x180355 = 18880	806 000	645 000	161 000
	<b>Итого</b>	<b>2 070 000</b>	<b>5 241,4</b>	<b>179 665</b>	<b>6 443 000</b>	<b>5 154 000</b>	<b>1 289 000</b>

*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.*

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Ликвидационная стоимость объектов недвижимости, расположенных в г. Нижние Серги Свердловской области, принадлежащих ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС:

**4 124 000 (четыре миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей,**

**в том числе:**

**стоимость объектов капитального строительства -**

**3 299 000 (три миллиона двести девяносто девять тысяч) рублей,**

**стоимость доли 5241,4/5261,5 в праве аренды земельного участка с КН 66:16:0000000:54 -**

**825 000 (восемьсот двадцать пять тысяч) рублей.**

**Таблица 5.**

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

№ п/п	Наименование	Ликвидационная стоимость, руб. с НДС		
		Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ)	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:16:0000000:54
1	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	65 000	52 000	13 000
2	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)	149 000	119 000	30 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	755 000	604 000	151 000
4	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов)	2 639 000	2 111 000	528 000
5	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).	516 000	413 000	103 000
	<b>Итого</b>	<b>4 124 000</b>	<b>3 299 000</b>	<b>825 000</b>

*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.*

Оценщик, член СРО оценщиков «СМАО»



/Самохина Н.А./

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### 1.5. 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.

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

Таблица 6.

п/п	Реквизита Задания на оценку	Информация
<b>Обязательное содержание Задания на оценку (п. 21 ФСО-1):</b>		
1.	<b>Объект оценки</b>	<u>Объекты недвижимости, в составе:</u> 1. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений). 2. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной) 3. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха) 4. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов) 5. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха). <u>Земельный участок.</u> 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 5241,4/ 5261,5).
2.	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Оцениваемые здания на праве собственности принадлежат ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472). Сведения об обременениях объекта оценки: запрет на совершение регистрационных действий. Оценка проводилась для права собственности на объекты капитального строительства в составе объекта оценки и права на долю в праве аренды на земельный участок с КН 66:16:0000000:54 в размере 5241,4/ 5261,5 при допущении отсутствия ограничений (обременений) и прав третьих лиц.
3.	<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
4.	<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для цели купли-продажи имущества, реализуемого Заказчиком в процедуре конкурсного производства в отношении ООО «Вертикаль». Результат оценки может быть рекомендован собранию кредиторов (комитету кредиторов) для установления начальной цены имущества, выставляемого 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). Ограничения использования результатов оценки регулируются требованиями Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями на дату оценки).
5.	<b>Вид стоимости</b>	1. Рыночная стоимость. 2. Ликвидационная стоимость.
6.	<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</b>	15 марта 2019 года.
7.	<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	- В представленных Оценщику документах выявлено противоречие относи-

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

п/п	Реквизита Задания на оценку	Информация		
	<p><b>ваться оценка</b></p>	<p>тельно общей площади земельного участка с КН 66:16:0000000:54 (и его частей с КН 66:16:2001052:6, КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4) согласно данных кадастрового паспорта от 25.10.2012, данных публичной кадастровой карты <a href="https://pkk5.rosreestr.ru">https://pkk5.rosreestr.ru</a> и данных Росреестра <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request">https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request</a>.</p> <p>Оценка выполнена исходя из площади участка с КН 66:16:0000000:54 180355 кв.м. согласно данных Росреестра (<a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request">https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request</a>), как наиболее актуальных на дату оценки.</p> <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>				
	<p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (п. 8 ФСО-7)</b></p>	<p>Наименование строения</p>	<p>Площадь объекта капитального строительства, кв.м.</p>	<p>Площадь земельного участка с КН 6:16:0000000:54, кв.м</p>
<p>Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)</p>		72,3	72,3/5261,5 x180355 = 2478	
<p>Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район лес-промхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)</p>		203,9	203.9/5261,5 x180355 = 6989	
<p>Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район лес-промхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)</p>		805,6	805.6/5261,5 x180355 = 27615	
<p>Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскряя круглых лесоматериалов)</p>		3 608,8	3608,8/5261,5 x180355 = 123703	
<p>Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная,</p>		550,8	550,8/5261,5 x180355 = 18880	



**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

п/п	Реквизита Задания на оценку	Информация	
		2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).	
		<b>Итого</b>	<b>5241,4</b> <b>179665</b>
		<p><u>Земельный участок.</u></p> <p>Здания в составе объекта оценки расположены на земельном участке с КН 66:16:0000000:54, на котором также расположены иные объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки.</p> <p>Общая площадь оцениваемых зданий составляет 5241,4 кв.м ; общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:16:0000000:54 составляет 5261,5 кв.м. согласно Дополнительному соглашению от 16.11.2012 г. к договору аренды земельного участка № 132-ф от 01.03.2010 г.</p> <p>Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения иных объектов промышленности. Площадь участка 180355 кв.м.</p> <p>Координаты границ земельного участка с КН 66:16:0000000:54 и расположение на плане кадастрового квартала не определены.</p> <p>Согласно информации, приведенной в Кадастровом паспорте земельного участка с КН 66:16:0000000: 54 от 25.10.2012 г (листы №№ 3,5 и 6) и данных публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a> установлено, что здание электроцеха расположено на земельном участке с учетным КН 66:16:2001052:7 (который является частью земельного участка с КН 66:16:0000000:54); здание бытовых помещений, здание котельной, здание тарного цеха и здание цеха раскроя круглых лесоматериалов расположены на земельном участке с учетным КН 66:16:2001058:4 (который является частью земельного участка с КН 66:16:0000000:54).</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 5241,4/ 5261,5, где 5241,4 кв.м - площадь оцениваемых зданий и 5261,5 кв.м - общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:16:0000000:54 согласно Дополнительному соглашению от 16.11.2012 г. к договору аренды земельного участка № 132-ф от 01.03.2010 г)</p> <p>Общая площадь земельного участка составляет 180355 кв.м., следовательно, оцениваемая доля в праве аренды на земельный участок в составе объекта оценки составит <math>5241,4 / 5261,5 \times 180355 = 179665</math> кв.м</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 проводилась для права собственности на объекты капитального строительства в составе объекта оценки и права на долю в праве аренды на земельный участок с КН 66:16:0000000:54 в размере 5241,4/ 5261,5 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>	<p>Федеральные стандарты оценки №№ 1-3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 (в действующей редакции).</p> <p>Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО N 12), утвержденного Приказом Минэкономразвития России № от 17 ноября 2016г. № 721.</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемой межрегиональной ассоциации</p>	

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

п/п	Реквизита Задания на оценку	Информация
		оценщиков (СМАО), г. Москва (в действующей редакции).
15.	<b>Информация и документы, необходимые для проведения оценки</b>	<p>При проведении оценки Заказчик обязан предоставить следующую информацию:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписки из ЕГРН на здания; договоры аренды на земельные участки;</li> <li>2. Копия технических паспортов (технической информации, кадастрового паспорта) на здание (помещение);</li> <li>3. Копия кадастровых паспортов на земельные участки;</li> <li>4. Справка о балансовой стоимости объекта оценки;</li> <li>5. Справка о затратах на содержание объекта оценки за 2018 г. (коммунальные платежи, налоги, охрана и сигнализация, страхование, текущие ремонты, юридическое сопровождение и пр.).</li> <li>6. В случае, если помещения в составе объекта оценки объекта оценки сдаются в аренду, копии договоров аренды.</li> </ol> <p>Справочная информация должна быть оформлена в виде официального документа, заверена печатью предприятия и подписью ответственного лица. Кроме перечисленных документов, Исполнитель вправе запрашивать у Заказчика иные документы и информацию, необходимость в которых возникнет в процессе оказания услуг</p>
16	<b>Срок экспозиции объекта оценки (п.7 ФСО-12)</b>	До 180 дней, согласно срока процедуры конкурсного производства
17	<b>Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (п.7 ФСО-12)</b>	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	<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации (п.10 ФСО-9)</b>	Материалы предоставляются на дату оценки в виде копий
19	<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) ( п.10 ФСО-9)</b>	Какие либо отраслевые эксперты к проведению оценки не привлекались.
20	<b>Количество экземпляров отчета об оценке и экспертного заключения, предоставляемых Заказчику</b>	2 экземпляра отчета на бумажном носителе.

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

Таблица 7.

<b>Заказчик оценки</b>	<p><b>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль».</b>  Сокращенное наименование: ООО «Вертикаль».  ОГРН 1056605241472, , дата присвоения 25.07.2005г.  Место нахождения: 623373, Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, территория промышленная площадка, литер 1</p>
<b>Исполнитель:</b> (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	
<b>Наименование организации:</b>	<p><b>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Агропромоценка»</b>  Сокращенное наименование: ООО «Агропромоценка».  ИНН 6662091530 КПП 668501001  ОГРН 1036604389854, дата присвоения 08 января 2003 г.  Место нахождения: 620075, г. Екатеринбург, ул. Энгельса, д. 19-35.  Почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, пр-т. Ленина, д. 41-545.  Телефон и электронный адрес: 8(343)379-05-93  e-mail: promocenka@yandex.ru  В штате ООО «Агропромоценка» имеется 3 сотрудника, соответствующих требованиям ст.15.1 и ст.24 ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».</p>

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

<p><b>Страхование ответственности ООО «Агропромоценка»</b></p>	<p>Ответственность ООО «Агропромоценка» застрахована в Страховом акционерном обществе «ВСК» (полис страхования № 18440В4001293 от 02 июля 2018 г., срок действия указанного полиса с 12.07.2018 г. по 11.07.2019 г, страховая сумма 30 млн. рублей).</p>
<p><b>Оценщик</b> <i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i></p> <p><i>Номер и дата выдачи документов, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i></p> <p><i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i></p> <p><i>Стаж работы в оценочной деятельности</i></p> <p><i>Местонахождение оценщика</i></p>	<p><b>Оценщик Самохина Наталья Анатольевна.</b> <u>Член СРО оценщиков</u> Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), регистрационный номер по реестру оценщиков 757, выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 656 от 15.02.2019 г. <u>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО).</u> Место нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1 Телефон/факс +7 (495) 604-41-69, 604-41-(70-75), e-mail info@smao.ru, <a href="http://www.smao.ru">www.smao.ru</a>. <u>Базовое оценочное:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322186 от 17.10.2000г. Института профессиональной оценки, г. Москва. <u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №000805-1,</u> выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 21.11.2017г. <u>Гражданская ответственность Самохиной Н.А.</u> застрахована в Страховом акционерном обществе «ВСК» (полис страхования № 18440В4001307 от 02 июля 2018 г; срок действия указанного полиса с 12.07.2018 г. по 11.07.2019 г.; страховая сумма 5 млн. руб). <u>Принята в ООО «Агропромоценка», трудовой договор № 2</u> от 08.01.2008 г. Работает по настоящее время. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год. <u>Место нахождения оценщика:</u> 620075, г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф. 545. тел. /факс 8(343) 379- 05-93. <u>Телефон и электронный адрес:</u> 8(343) 379-05-93 e-mail: <a href="mailto:promocenka@yandex.ru">promocenka@yandex.ru</a>. ИНН 667907903905.</p>
<p><b>Степень участия Оценщиков в проведении оценки объекта оценки</b></p>	<p>Самохина Наталья Анатольевна – 100 %</p>
<p><b>Информация</b> обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.</p>	<p>Оценка проведена Оценщиками лично без привлечения сторонних специалистов.</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица и оценщика</b></p>	<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. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: - в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; - оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. 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. 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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.**

Самые важные из них приведены в п. 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.

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. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ 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 8.

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 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ

### 6.1. Основные термины, определения

**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>.

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

## **ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

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.

**Специализированное имущество**, имущество специального назначения или специальной конструкции (specialised, special purpose or specially designed property) – имущество, которые редко продается (если продается вообще) на открытом рынке, кроме как путем продажи бизнеса, частью которого оно является, в силу уникальности, возникающей из-за специализированного характера имущества, конфигурации, размера, местоположения и иных обстоятельств. Такие объекты или активы можно также назвать активами с ограниченным рынком или активами, не имеющими рынка. В оценке специализированных объектов имущества для целей финансовой отчетности обычно используется метод амортизированных затрат замещения (АЗЗ) при надлежащем раскрытии данных. (Международные стандарты оценки. Шестое издание, 2003 г., Общие понятия и принципы оценки, 8.2);

**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 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»).

### **6.2. 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.

## **ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

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

Понятия рыночной стоимости и кадастровой 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.

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

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

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 9.**

### Анализ представленной заказчиком информации приведён в таблице.

Информация о виде и объеме прав на объект оценки	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
Сопоставление данных об объекте оценки	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
Установление данных об обременениях на объект оценки	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 обременений.	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	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
Установление иных сведений	Установление 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.

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости Улучшений. Применяя затратный подход к



## **ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктами 18-20 ФСО № 1 и пунктом 24 ФСО № 7.

**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 (ФСО №1 п. 18).

В соответствии с ФСО №7 п. 24:

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.

### **Сравнительный подход.**

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1, п.12).

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

*Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:*

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки (Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков СМАО «Оценка недвижимости» п.4.4.1).

### **Доходный подход.**

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО №1, п.15).

Доходный подход представляет собой процедуру оценки рыночной стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Применяя доходный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктами 15-17 ФСО № 1 и пунктом 23 ФСО №7.

*Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:*

## **ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации. (Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков СМАО «Оценка недвижимости» п.4.4.2).

Ниже будет приведено описание методов расчета стоимости объектов недвижимости, в рамках каждого их подходов к оценке.

Следует заметить, что нижеприведенные классические процедуры могут по необходимости быть изменены в процессе оценки. Это делается в целях разрешения проблем оценки, присущих российскому рынку недвижимости.

### **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.8.1.1), 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.**

Копии Выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав для всех зданий в составе объекта оценки, дата выдачи 24.10.2018 г;

Кадастровые паспорта на все здания по состоянию на 25.12.2009 г. (здание бытовых помещений); 15.12.2012 г. (здание котельной); 25.12.2012 г. (здание тарного цеха); 15.12.2012 г. (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов) и 18.11.2013 г. (здание электроцеха).

Технический паспорт БТИ с экспликацией помещений (для здания электроцеха по состоянию на 27.07.2009 г).

Договор 132-ф аренды земельного участка от 01.03.2010 г., Дополнительное соглашение к указанному договору от 16.11.2012.

Кадастровый паспорт земельного участка с КН 66:16:0000000: 54 от 25.10.2012 г.

Справка о балансовой стоимости объекта оценки, техническая информация по зданиям ООО «Вертикаль».

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовались также нормативно - методические материалы, информация, полученная от Заказчика, рыночная информация и аналитика.

Источники рыночной информации приведены в соответствующих разделах отчета.

#### **8.2. Сведения об имущественных правах.**

Оцениваемое недвижимое имущество на праве собственности принадлежит ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), что подтверждено Выписками 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:** 2 070 000 руб.

**Право собственности,** согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в от-

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

ношении 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:** на все объекты зарегистрировано обременение в виде запрета 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)).



Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	66:16:0000000:2022
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.02.2014
Площадь ОКС'а:	72,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	698222,79
Дата внесения стоимости:	25.03.2014
Дата утверждения стоимости:	12.03.2014
Дата определения стоимости:	25.02.2014
Адрес (местоположение):	Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д. 2-А
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание бытовых помещений. Площадь: общая 72.3 кв.м. Инвентарный номер: 4631-4-123. Литер: А. Этажность: 2. Назначение: нежилое.)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
Дата обновления информации:	14.08.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	66:15/01:01:46:02/А:02
Инвентарный номер:	4631-4-123
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-15/670/2013-218 от 06.09.2013 (собственность)	№ 66:16:0000000:2022-66/015/2018-10 от 25.04.2018 (запрещение)
	№ 66:16:0000000:2022-66/015/2018-11 от 25.04.2018 (запрещение)
	№ 66:16:0000000:2022-66/015/2018-12 от 25.04.2018 (запрещение)
	№ 66:16:0000000:2022-66/015/2018-18 от 13.08.2018 (запрет на совершение регистрационных действий)
	№ 66:16:0000000:2022-66/015/2018-19 от 13.08.2018 (запрет на совершение регистрационных действий)

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

#### Объект капитального строительства

 Вернуться к результатам поиска |  Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 66:16:0000000:368

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 02.07.2012

Площадь ОКС'а: 203,9

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 3117828

Дата внесения стоимости: 26.02.2013

Дата утверждения стоимости: 26.01.2013

Дата определения стоимости: 05.07.2012

Адрес (местоположение): Свердловская обл, р-н Нижнесергинский, г Нижние Серги, район леспромхоза

(ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание)

(ОКС) Этажность: 2

(ОКС) Материал стен: Кирпичные

(ОКС) Завершение строительства: 2003

Дата обновления информации: 14.08.2018

#### Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 3652\_03\_45-01

Форма собственности: Частная



#### ▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 66-66-15/670/2013-219 от 06.09.2013 (собственность)	№ 66:16:0000000:368-66/015/2018-10 от 25.04.2018 (запрещение)
	№ 66:16:0000000:368-66/015/2018-11 от 25.04.2018 (запрещение)
	№ 66:16:0000000:368-66/015/2018-12 от 25.04.2018 (запрещение)
	№ 66:16:0000000:368-66/015/2018-18 от 13.08.2018 (запрет на совершение регистрационных действий)
	№ 66:16:0000000:368-66/015/2018-19 от 13.08.2018 (запрет на совершение регистрационных действий)

## ООО «Агропромоценка»



ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
 Вернуться к результатам поиска	 Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	66:16:0000000:369
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	02.07.2012
Площадь ОКС'а:	805,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6061027,48
Дата внесения стоимости:	26.02.2013
Дата утверждения стоимости:	26.01.2013
Дата определения стоимости:	05.07.2012
Адрес (местоположение):	Свердловская обл, р-н Нижнесергинский, г Нижние Серги, район леспромхоза
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Завершение строительства:	1975
Дата обновления информации:	14.08.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	3629_03_45-01
Форма собственности:	Частная
<b>▼ Права и ограничения</b>	

Право	Ограничение
№ 66-66-15/670/2013-220 от 06.09.2013 (собственность)	№ 66:16:0000000:369-66/015/2017-2 от 21.02.2017 (аренда)
	№ 66:16:0000000:369-66/015/2018-13 от 25.04.2018 (запрещение)
	№ 66:16:0000000:369-66/015/2018-14 от 25.04.2018 (запрещение)
	№ 66:16:0000000:369-66/015/2018-15 от 25.04.2018 (запрещение)
	№ 66:16:0000000:369-66/015/2018-21 от 13.08.2018 (запрет на совершение регистрационных действий)
	№ 66:16:0000000:369-66/015/2018-22 от 13.08.2018 (запрет на совершение регистрационных действий)

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
 Вернуться к результатам поиска	 Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	66:16:0000000:504
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	02.07.2012
Площадь ОКС'а:	3608,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	20442343,55
Дата внесения стоимости:	26.02.2013
Дата утверждения стоимости:	26.01.2013
Дата определения стоимости:	05.07.2012
Адрес (местоположение):	Свердловская обл, р-н Нижнесергинский, г Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский Леспромхоз"
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Крупнопанельные
(ОКС) Завершение строительства:	1998
Дата обновления информации:	14.08.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	3627_03_45-01
Форма собственности:	Частная

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-15/670/2013-221 от 06.09.2013 (собственность)	№ 66:16:0000000:504-66/015/2018-10 от 25.04.2018 (запрещение) № 66:16:0000000:504-66/015/2018-11 от 25.04.2018 (запрещение) № 66:16:0000000:504-66/015/2018-12 от 25.04.2018 (запрещение) № 66:16:0000000:504-66/015/2018-18 от 13.08.2018 (запрет на совершение регистрационных действий) № 66:16:0000000:504-66/015/2018-19 от 13.08.2018 (запрет на совершение регистрационных действий)
Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	66:16:0000000:2021
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.02.2014
Площадь ОКС'а:	550,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5319240,84
Дата внесения стоимости:	25.03.2014
Дата утверждения стоимости:	12.03.2014
Дата определения стоимости:	25.02.2014
Адрес (местоположение):	Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д. 2-А
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание электроцеха. Площадь: общая 550.8 кв.м. Инвентарный номер: 4632-4-123. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое.)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
Дата обновления информации:	14.08.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	66:15/01:01:46:02/A:01
Инвентарный номер:	4632-4-123
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-15/661/2012-387 от 19.06.2012 (собственность)	№ 66:16:0000000:2021-66/015/2018-10 от 25.04.2018 (запрещение) № 66:16:0000000:2021-66/015/2018-11 от 25.04.2018 (запрещение) № 66:16:0000000:2021-66/015/2018-12 от 25.04.2018 (запрещение) № 66:16:0000000:2021-66/015/2018-18 от 13.08.2018 (запрет на совершение регистрационных действий) № 66:16:0000000:2021-66/015/2018-19 от 13.08.2018 (запрет на совершение регистрационных действий)

**Рис. 1.**

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

**Вывод: рыночная стоимость недвижимого имущества рассчитывается для права собственности на объекты капитального строительства без учета ограничений (обременений) и прав третьих лиц.**

### **Земельный участок.**

Здания в составе объекта оценки расположены на земельном участке с КН 66:16:0000000:54, на котором также расположены иные объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки.

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения иных объектов промышленности. Площадь участка 180355 кв.м. (источник: Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)).

Согласно данным Фонда данных государственной кадастровой оценки и информации Заказчика, имеется зарегистрированное обременение земельного участка с КН 66:16:0000000:54 по договору аренды.

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

#### Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	66:16:0000000:54
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	07.09.2004
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения иных объектов промышленности
Площадь:	180355
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	116148620
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Дата внесения стоимости:	24.10.2015
Дата утверждения стоимости:	09.10.2015
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, р-н Нижнесергинский, г. Нижние Серги, ул. Береговая
Дата обновления информации:	03.10.2016

Форма собственности:

#### ▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 66-66-15/015/2010-500 от 20.10.2010 (аренда)

#### Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	66:16:2001052:6
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	07.09.2004
Разрешенное использование:	
Площадь:	2206
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1253228,6
Дата внесения стоимости:	19.07.2011
Дата утверждения стоимости:	01.01.2010
Адрес (местоположение):	Адрес отсутствует
Дата обновления информации:	29.03.2015



Форма собственности:

#### ▼ Права и ограничения

Данные отсутствуют

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Земельный участок	
 Вернуться к результатам поиска	 Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	66:16:2001052:7
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	07.09.2004
Разрешенное использование:	
Площадь:	6300
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3408552
Дата внесения стоимости:	19.07.2011
Дата утверждения стоимости:	01.01.2010
Адрес (местоположение):	Адрес отсутствует
Дата обновления информации:	29.03.2015
Форма собственности:	
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Данные отсутствуют	



Земельный участок	
 Вернуться к результатам поиска	 Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	66:16:2001058:4
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	07.09.2004
Разрешенное использование:	
Площадь:	171849
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	87749536,38
Дата внесения стоимости:	19.07.2011
Дата утверждения стоимости:	01.01.2010
Адрес (местоположение):	Адрес отсутствует
Дата обновления информации:	29.03.2015
Форма собственности:	
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Данные отсутствуют	

Рис. 2.

Согласно Договору 132-ф аренды земельного участка от 01.03.2010 г., арендодателем участка с КН 66:16:0000000:54 является Нижнесергинский муниципальный район, арендатором участка с КН 66:16:0000000:54 является ООО «Дружба» (ИНН 6646014248).

Согласно Дополнительному соглашению к указанному договору от 16.11.2012 г., арендатором доли участка с КН 66:16:0000000:54 в размере 550,8/ 5261,5 является ООО «Вертикаль» (ИНН 6674161164), где в п. 6 указано: 550,8 кв.м. – площадь здания электроцеха и 5261,5 кв.м. – общая



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:16:0000000:54.

Согласно информации Заказчика, какие-либо иные сведения о площади и правообладателях иных строений (которые не являются объектом оценки), также расположенных на земельном участке с КН 66:16:0000000:54, отсутствуют.

Правовая регистрация доли в праве аренды на земельный участок с КН 66:16:0000000:54 для всех зданий в составе объекта оценки общей площадью 5241,4 кв. не произведена.

Какой либо иной информации по земельному участку и расположенных на нем строениях Оценщику не представлено.

С учетом вышеизложенного, в данном Отчете рыночная стоимость объекта оценки определяется 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 5241,4/ 5261,5 (где 5241,4 кв.м - площадь оцениваемых зданий и 5261,5 кв.м - общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:16:0000000:54 согласно Дополнительному соглашению от 16.11.2012 г. к договору аренды земельного участка № 132-ф от 01.03.2010 г).

### 8.3. Анализ местоположения объекта оценки.

#### Описание района расположения объекта оценки.

Город Нижние Серги муниципального образования «Нижнесергинский муниципальный район» — административный центр муниципального образования «Нижнесергинское городское поселение», расположен на западном склоне Среднего Урала, в 82 километрах к западу-юго-западу от города Екатеринбурга (по автотрассе в 109 километрах согласно источнику: <http://www.meridian60.ru/manycdoc/a-79.html>), преимущественно на правом берегу реки Серга (правого притока реки Уфа).

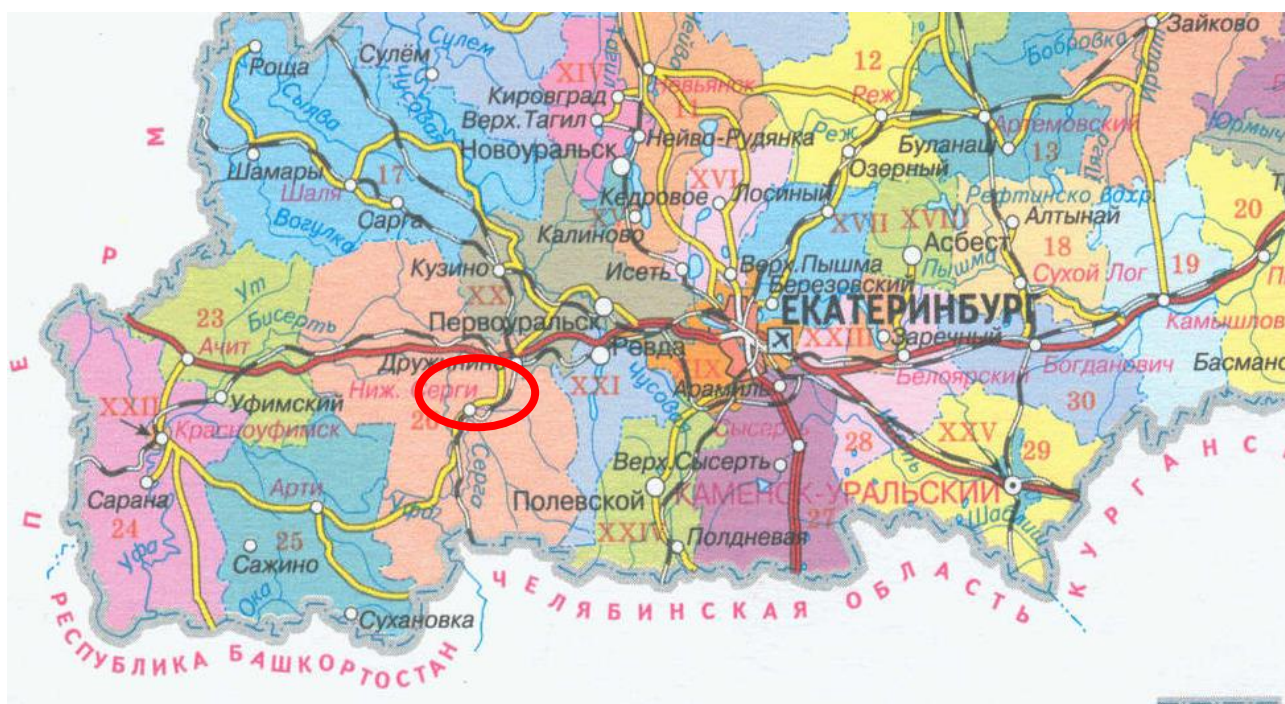


Рис. 3. Местоположение города Нижние Серги на карте Свердловской области.

В восточной части города находится Нижнесергинский пруд. В городе находится железнодорожная станция Нижнесергинская Свердловской железной дороги, направления Чусовская — Дружинино — Бердяш.

В юго-западной части города расположен курорт «Нижние Серги»

**Численность населения** – 9552 человек (01.01.2015г., источник <http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti>).

Градообразующее предприятие – ОАО «Нижнесергинский метизно-металлургический завод», производственная площадка группы НЛМК, находится под управлением компании НЛМК-Сорт.

## **ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Производственные площадки НЛМК-Урал расположены в городах Ревда (электросталеплавильное производство), Нижние Серги и Березовский (сортопрокатное производство).

Нижние Серги — один из старейших на Урале бальнеологических курортов. Основной природный лечебный фактор — слабосульфидная хлоридная натриевая вода (упоминание об источнике относится к первой половине XVIII в., с лечебной целью впервые применена в 1830), которая ныне используется для питья (разливается в бутылки в качестве лечебно-столовой воды, называется «Нижне-сергинская»), ванн и др.

*Источник: <https://ru.wikipedia.org/>*

### **Описание локального местоположения объекта оценки.**

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (дата выдачи 24.10.2018 г) местоположение оцениваемых зданий: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А (здание бытовых помещений и здание электроцеха); на территории ОАО «Нижнесергинский леспромхоз» (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов) и район леспромхоза (здание тарного цеха и здание котельной).

Согласно Договору 132-ф аренды земельного участка от 01.03.2010 г. и Дополнительному соглашению от 16.11.2012 к указанному договору, здание электроцеха расположено на земельном участке с КН 66:16:0000000:54, местоположение которого установлено ориентира промплощадка ЛПХ, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Свердловская область, г Нижние Серги, ул. Береговая.

Согласно Кадастровому паспорту земельного участка с КН 66:16:0000000: 54 от 25.10.2012 г (листы №№ 3,5 и 6) и данных публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/> установлено, что

- здание электроцеха расположено на земельном участке с учетным КН 66:16:2001052:7 (который является частью земельного участка с КН 66:16:0000000:54);

- здания бытовых помещений, здание котельной, здание тарного цеха и здание цеха раскроя круглых лесоматериалов расположены на земельном участке с учетным КН 66:16:2001058:4 (который является частью земельного участка с КН 66:16:0000000:54 с местоположением: Свердловская область, г Нижние Серги, ул. Береговая).

**Таким образом, объекты оценки расположены на промплощадке леспромхоза по адресу: Свердловская область, г. Нижние Серги, ул. Береговая, в границах земельного участка с КН 66:16:0000000:54 (на земельных участках с учетными номерами КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4, являющимися частями земельного участка с КН 66:16:0000000:54).**

Как видно из приведенных ниже схем, объект оценки расположен в юго-западной части г. Нижние Серги, в районе леспромхоза.



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

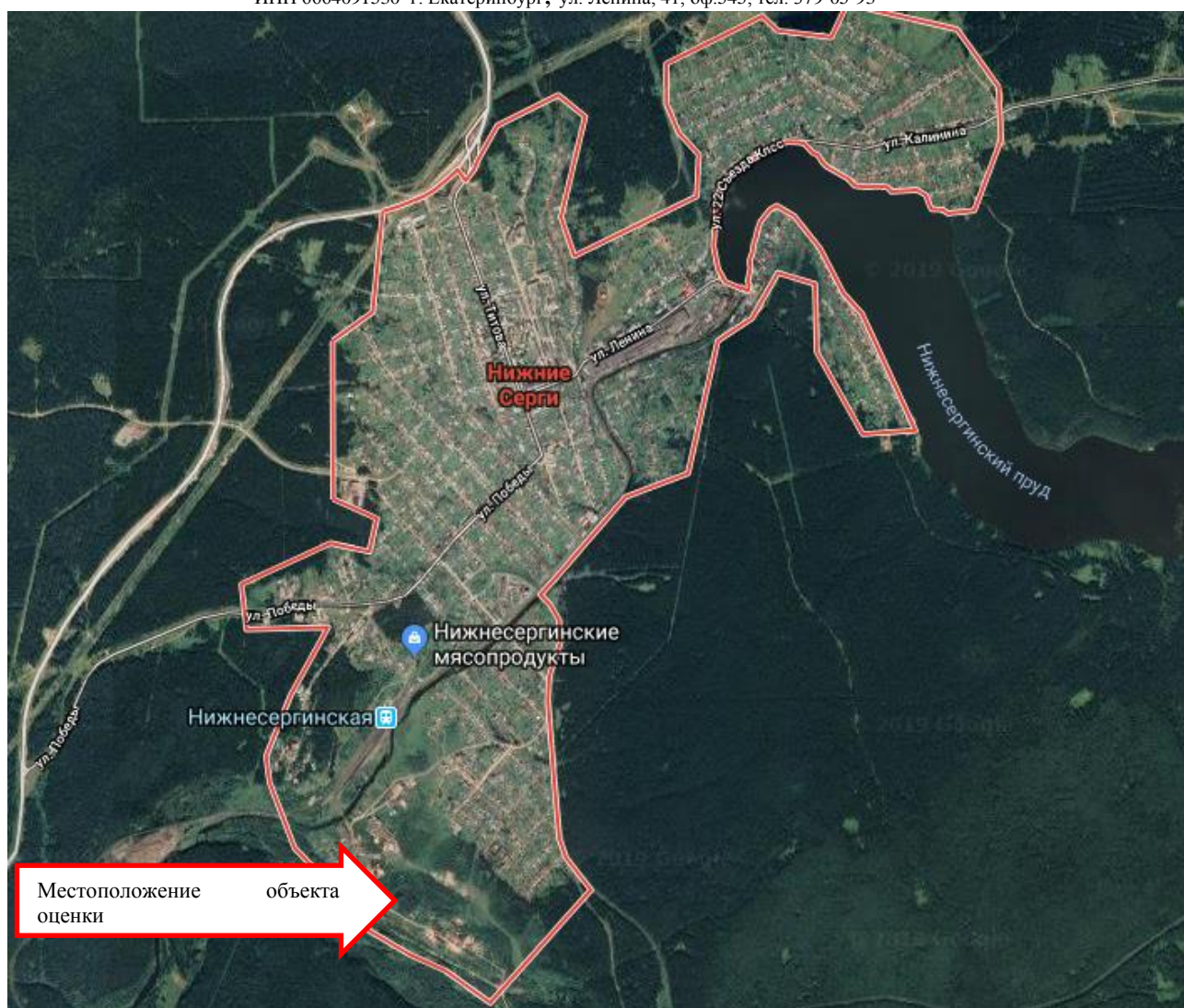


Рис. 4. Местоположение объекта оценки на карте города Нижние Серги.

<https://www.google.ru/maps/86>

Ближайшая территория окружения производственной площадки – незастроенная. На некотором удалении расположен жилой район города леспромхоз.



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93



Рис. 5. Местоположение объекта оценки на карте города и ближайшее окружение (источник: <https://www.google.ru/maps/86>)

Объекты оценки расположены на промплощадке леспромхоза по адресу: Свердловская область, г. Нижние Серги, ул. Береговая, в границах земельного участка с КН 66:16:0000000:54 (на земельных участках с учетными номерами КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4, которые являются частями земельного участка с КН 66:16:0000000:54).

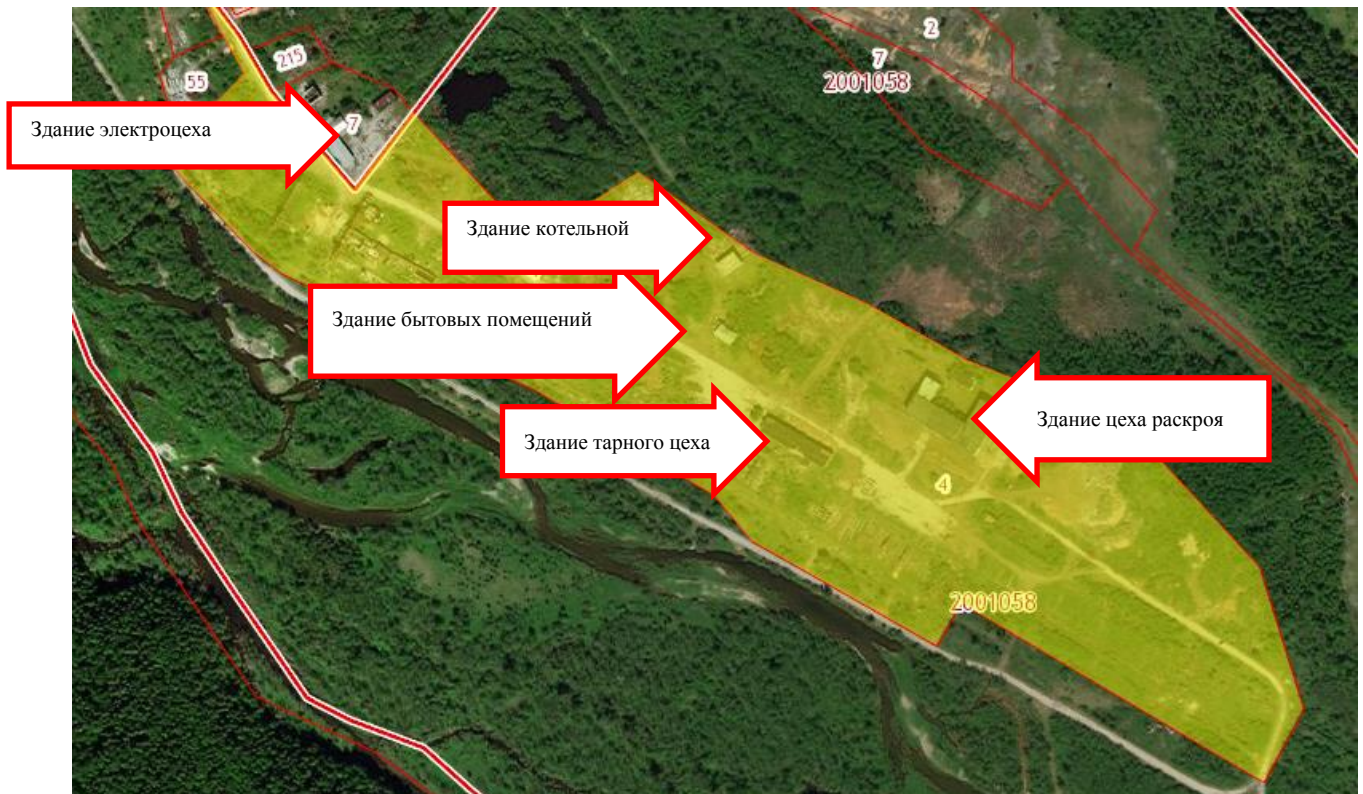


Рис. 6. Местоположение оцениваемого имущества на карте города, изображено схематично (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)



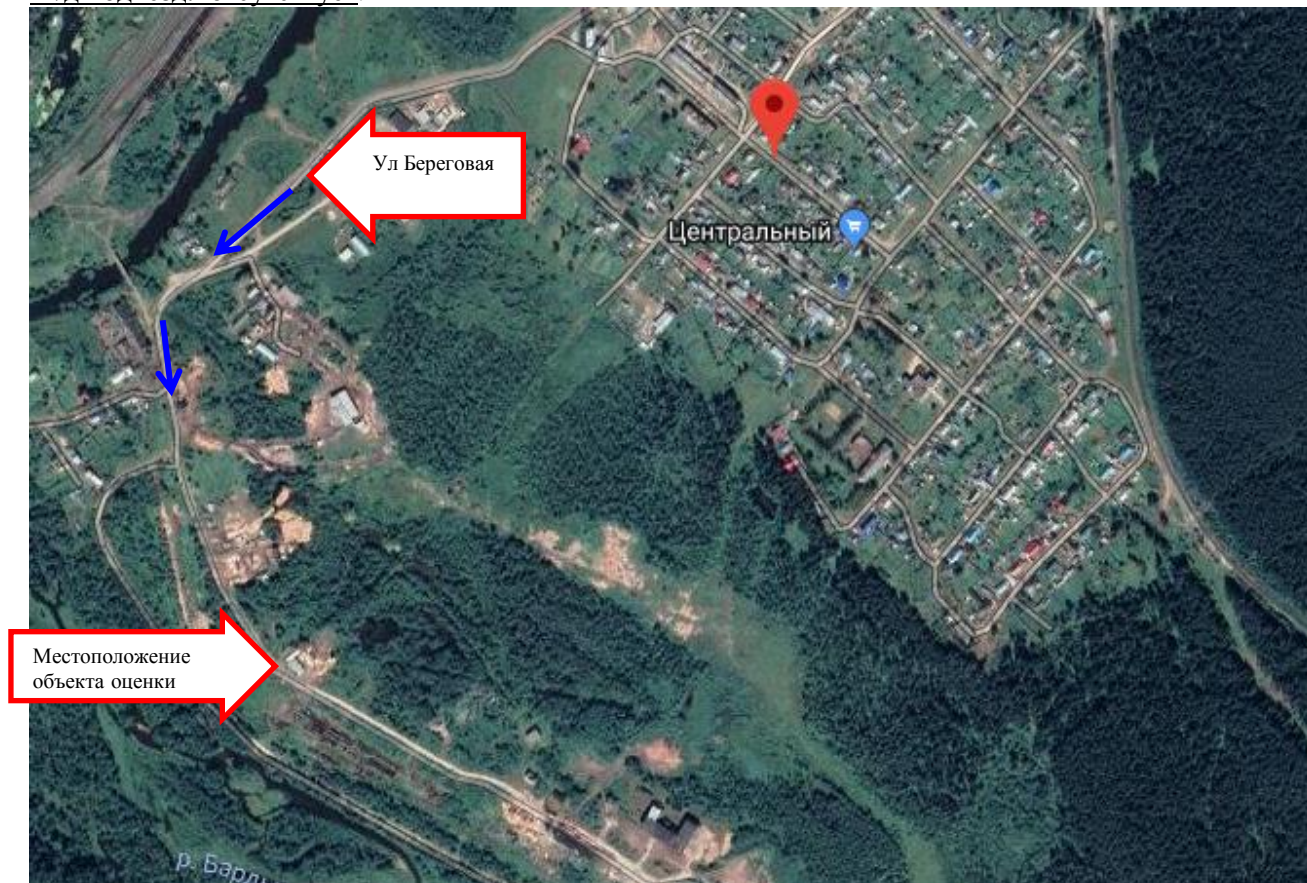
## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Транспортная доступность.** Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую. Оцениваемые объекты расположены на территории Нижнесергинского леспромхоза.

**Автоподъезд:** подъезд к объекту оценки осуществляется со стороны улицы Береговая, со стороны которой осуществляется выезд на крупную автомагистраль г.Нижние Серги – г.Михайловск – р.п. Арти и автомобильную дорогу общего пользования регионального значения Свердловской области (в обход города Нижние Серги 65К-1607000) .

**Ж/д подъезд:** отсутствует.



**Рис. 7.** Местоположение оцениваемого имущества на карте города с указанием района расположения, изображено схематично (источник: <https://www.google.ru/maps>)

### 8.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

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

Объектом оценки в рамках настоящей работы являются объекты недвижимого имущества, в составе (описание приведено согласно Выпискам из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дата выдачи 24.10.2018):

1.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений).

2.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной).

3.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха).

4.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов).

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

5.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).

Перечень и характеристики объектов недвижимого имущества объекта оценки приведен ниже.

**Таблица 10.****Перечень и характеристики объектов недвижимого имущества в составе объекта оценки**

№ п/п	Наименование (описание в соответствии с выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним)	Назначение использования	Площадь кв.м	Остаточная балансовая стоимость объекта оценки, руб
1	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022	здание бытовых помещений	72,3	5 400
2	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368	здание котельной	203,9	508 200
3	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369	здание тарного цеха	805,6	508 200
4	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504	здание цеха раскроя круглых лесоматериалов	3608,8	508 200
5	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021	здание электроцеха	550,8	540 000
	<b>Итого</b>			<b>2 070 000</b>

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Таблица 11.**

**Описание конструктивных элементов и технических характеристик зданий**

№ п/п	Наименование	Площадь по кадастровому паспорту, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Высота, м	Этажность	Год постройки	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Ренная отделка	Инженерные системы	Источник информации о характеристиках объекта
1	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	72,3	Нет данных. Площадь пятна застройки 48 кв.м (расчетно)	Нет данных	Нет данных	Количество этажей:2; в том числе подземных: нет	1971	н/д	Из прочих материалов ( кирпич, шлако/блок)	кирпичные	деревянные	железная	Простая (штукатурка)	электроснабжение, отопление от собственной котельной, водоснабжение – скважина, канализация - выгреб	Выписка из ЕГРН от 23.10.2018 г; Кадастровый паспорт на 25.12.2009 Техническая информация по зданиям ООО «Вертикаль»
2	Здание. Назначение: нежилое здание. Литер А. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)	203,9	Нет данных. Площадь пятна застройки 200 кв.м (расчетно)	Нет данных	6,99	Количество этажей:2; в том числе подземных: нет	2003	н/д	Кирпичные	кирпичные	железобетонные	мягкая	простая	Электроснабжение, твердотопливный котел ( на дровах)	Выписка из ЕГРН от 23.10.2018 г; Кадастровый паспорт на 15.12.2012 г Техническая информация по зданиям ООО «Вертикаль»
3	Здание. Назначение: нежилое здание. Литер А. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	805,6	Нет данных. Площадь пятна застройки 797 кв.м (расчетно)	Нет данных	6,99	Количество этажей:2; в том числе подземных: нет	1975	н/д	Кирпичные	кирпичные	железобетонные	мягкая	простая	Отопление от собственной котельной, электроснабжение, водопровод от скважины, канализация выгреб	Выписка из ЕГРН от 23.10.2018 г; Кадастровый паспорт на 25.12.2012 г Техническая информация по зданиям ООО «Вертикаль»

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

№ п/п	Наименование	Площадь по кадастровому паспорту, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Высота, м	Этажность	Год постройки	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Решетчатая отделка	Инженерные системы	Источник информации о характеристиках объекта
4	Здание. Назначение: нежилое здание. Литер А, Б. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, на территории ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскря круглых лесоматериалов)	3608,8	Нет данных. Площадь пятна застройки 2310 кв.м (расчетно)	Нет данных	6,79-11,95	Количество этажей: 2; в том числе подземных: нет	1998	н/д	Кирпичные,	кирпичные	железобетонные	мятая	простая	Отопление от собственной котельной, электроснабжение, водопровод от скважины, канализация выгреб	Выписка из ЕГРН от 23.10.2018 г; Кадастровый паспорт на 15.12.2012 г Техническая информация по зданиям ООО «Вертикаль»
5	Здание. Назначение: нежилое здание. Литер А, А1. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха)	550,8	684 кв м	Лит.А -3117 м3; Лит.А1 – 249 м3	2,43-6,97	количество этажей: 2; в том числе подземных: нет	1952	Бутовый ленточный	из прочих материалов (кирпичные, железобетонные панели)	Кирпичные, панельные	Чердачное – деревянное	железная кровля по деревянной обрешетке	штукатурка, побелка	Отопление от собственной котельной, электроснабжение, водопровод от скважины, канализация выгреб	Выписка из ЕГРН от 23.10.2018 г; Кадастровый паспорт на 18.11.2013 г. Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.07.2009 г
	Итого	<b>5241,4</b>													



### Текущее использование объекта оценки.

Осмотр оцениваемого имущества выполнен оценщиком 15 марта 2019 года совместно с представителями Заказчика.

Проектное назначение зданий, где расположены объекты оценки – леспромхоз. Здания построены в 1952 - 2003 годах.

В настоящее время здание тарного цеха (КН 66:16:0000000:369) и здание электроцеха (КН 66:16:0000000:2021) частично используются в качестве неотапливаемых производственных зданий.

Здание бытовых помещений КН 66:16:0000000:2022; здание котельной КН 66:16:0000000:368 и здание цеха раскроя круглых лесоматериалов КН 66:16:0000000:504 не используются.

### Сведения об износах и устареваниях.

#### Физический износ

По данным Заказчика, а также в результате осмотра, выполненного Оценщиком выявлено, что находящиеся в эксплуатации здание тарного цеха и здание электроцеха в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который целесообразен именно на данной стадии (частичное остекление оконных блоков, восстановление и ремонт систем отопления, водоснабжения и канализации).

Эксплуатация здания бытовых помещений, здания котельной и здания цеха раскроя круглых лесоматериалов, которые не используются, возможная лишь при условии значительного капитального ремонта (требуется ремонт помещений, ремонт системы электроснабжения, восстановление и ремонт систем отопления, водоснабжения и канализации).

Для определения физического износа зданий и сооружений, в данной работе, Оценщик применил *экспертный метод*.

По мнению оценщика, согласно шкале экспертных оценок физического состояния зданий, приведенной ниже в таблице,

- износ *здания тарного цеха и здания электроцеха* находится в интервале от 21 до 40 % (ближе к максимальному значению, в связи с тем, что объекты не отапливаются) и относится к удовлетворительному техническому состоянию, при котором конструктивные элементы зданий в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта (в первую очередь, системы отопления, водоснабжения и канализации), который наиболее целесообразен именно на данной стадии.

- износ *здания бытовых помещений; здания котельной и здания цеха раскроя круглых лесоматериалов* находится в интервале от 40 до 60 % (ближе к максимальному значению, в связи с тем, что объекты не используются собственником, своевременный ремонт зданий и сооружений не проводится) и относится к неудовлетворительному техническому состоянию, при котором эксплуатация зданий возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

Таблица 12.

Ф <sub>ш</sub> , %	Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе в 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 №404.

Сведения о техническом состоянии зданий (подтвержденные осмотром объекта, выполненного Оценщиком 15.03.2019 года) приведены в таблице:

**Техническое состояние зданий в составе объекта оценки**

**Таблица 13.**

№ п/п	Объект оценки	Год ввода	Общая площадь, кв. м	Техническое состояние здания	Текущее использование и вывод о техническом состоянии здания
1	Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	1971	72,3	требуется ремонт помещений, ремонт системы электроснабжения, восстановление и ремонт систем отопления, водоснабжения и канализации	Не используется. Эксплуатация возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. Состояние неудовлетворительное.
2	Кадастровый (или условный) номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)	2003	203,9	требуется ремонт и остекление оконных блоков, восстановление и ремонт систем электроснабжения, отопления	Не используется. Эксплуатация возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. Состояние неудовлетворительное.
3	Кадастровый (или условный) номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	1975	805,6	требуется частичное остекление оконных блоков, частичный ремонт помещений, восстановление и ремонт систем отопления, водоснабжения и канализации	Используется частично в качестве неотапливаемого производственного здания. Требуется некоторый капитальный ремонт здания. Состояние удовлетворительное.
4	Кадастровый (или условный) номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов)	1998	3608,8	требуется ремонт и остекление оконных блоков, ремонт системы электроснабжения, восстановление и ремонт систем отопления, водоснабжения и канализации	Не используется. Эксплуатация возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. Состояние неудовлетворительное.
5	Кадастровый (или условный) номер 66:16:2001052:99 (здание электроцеха)	1952	550,8	требуется частичное остекление оконных блоков, восстановление и ремонт систем отопления, водоснабжения и канализации	Используется частично в качестве неотапливаемого производственного здания. Требуется некоторый капитальный ремонт здания. Состояние удовлетворительное.
	<b>Итого</b>		<b>5241,4</b>		

Источник: осмотр объекта оценки; техническая информация по зданиям ООО «Вертикаль» (приведена в Приложении к отчету).

Вывод: Техническое состояние зданий тарного цеха и здания электроцеха оценивается как удовлетворительное, общая площадь указанных зданий составляет  $805,6 + 550,8 = 1356,4$  кв.м.

Техническое состояние здания бытовых помещений; здания котельной и здания цеха раскроя круглых лесоматериалов оценивается как неудовлетворительное, общая площадь указанных зданий составляет  $72,3 + 203,9 + 3608,8 = 3885,0$  кв.м.

**Функциональное и экономическое устаревание**

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

На основании вышеприведенной информации и осмотра помещений, оценщик определил арендопригодную площадь с разбивкой по назначению помещений.

**Арендопригодная площадь зданий с разбивкой площадей по назначению**

**Таблица 14.**

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Производственные площади***
1	Здание. Назначение: нежилое здание. Литер А. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	72,3*	-
2	Здание. Назначение: нежилое здание. Литер А. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)	203,9*	-
3	Здание. Назначение: нежилое здание. Литер А. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	805,6	805,60**
4	Здание. Назначение: нежилое здание. Литер А, Б. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, на территории ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов)	3608,8*	-
5	Здание. Назначение: нежилое здание. Литер А, А1. Площадь: общая 610,7 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха)	550,8	550,8**
	<b>Итого</b>	<b>5241,4</b>	<b>1356,4</b>

*Источник: Копии Выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав для всех зданий в составе объекта оценки, дата выдачи 24.10.2018 г.*

*\* – площадь здания бытовых помещений, здания котельной и здания цеха раскроя круглых лесоматериалов в расчетах (в рамках доходного подхода) не учитывается, поскольку требуется выполнение капитального ремонта для приведения объектов в арендопригодное состояние;*

*\*\* – площадь помещений рассматривается, как неотапливаемая в связи с неработоспособностью системы отопления.*

**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.

**8.5. Характеристики земельного участка.**

Земельный участок.

Здания в составе объекта оценки расположены на земельном участке с КН 66:16:0000000:54, на котором также расположены иные объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки.

Общая площадь оцениваемых зданий составляет 5241,4 кв.м ; общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:16:0000000:54 составляет 5261,5 кв.м.

(Источник: Техническое здание на оценку от 11.03.2019 г, Договор 132-ф аренды земельного участка от 01.03.2010 г, Дополнительное соглашение от 16.11.2012 г. к договору аренды земельного участка № 132-ф от 01.03.2010 г.)

В имеющихся у Оценщика документах выявлено противоречие относительно площадей частей участка КН 66:16:0000000:54 с учетными кадастровыми номерами КН 66:16:2001052:6, КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4, приведенных в кадастровом паспорте от 25.10.2012, данных Росреестра [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) и данных публичной кадастровой карты <https://pkk5.rosreestr.ru>

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Копия кадастрового паспорта участка КН 66:16:0000000:54 (и его частей) приведена в Приложении 1 к Отчету.

Копия Справочной информации по участку с КН 66:16:0000000:54 и его частях в режиме online, содержащейся в данных Росреестра [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request), приведена выше на рисунке 2.

Копия информации по участку с КН 66:16:0000000:54 и его частях, содержащейся в данных публичной кадастровой карты <https://pkk5.rosreestr.ru>, приведена ниже на рисунках с 6 по 9.

Сведения об имеющихся противоречиях в характеристиках частей земельного участка с КН 66:16:0000000: 54 с учетными кадастровыми номерами КН 66:16:2001052:6, КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4 и дате внесения (изменения) сведений об участках приведены в таблице ниже.

Причина указанных противоречий Оценщику неизвестна.

С учетом того, что дата обновления информации согласно источника [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) - 03 октября 2016 года и 29 марта 2015 года – является наиболее близкой к дате оценки 15 марта 2019 года, а также отсутствуют расхождения в общей площади участка с КН 66:16:0000000:54 и суммарной площади его частей с КН 66:16:2001052:6, КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4, оценка выполнена исходя из площади участка с КН 66:16:0000000:54 и его частей согласно данным Росреестра ([https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)), как информации, наиболее актуальной на дату оценки (площади участков с 66:16:0000000:54, КН 66:16:2001052:6, КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4 составляют, соответственно, 180355 кв.м., 2206 кв.м., 171 849 кв.м. и 6300 кв.м.)

Таблица 15.

### Основные количественные характеристики земельного участка с КН 66:16:0000000: 54 и его частей с КН 66:16:2001052:6, КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4

№ п/п	Кадастровый номер	Источник: кадастровый паспорт от 25.10.2012		Источник: данные публичной кадастровой карты <a href="https://pkk5.rosreestr.ru">https://pkk5.rosreestr.ru</a>		Источник: данные Росреестра <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request">https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request</a>	
		Площадь, кв.м	Дата внесения (изменения) сведений	Площадь, кв.м	Дата внесения (изменения) сведений	Площадь, кв.м	Дата внесения (изменения) сведений
1	<b>66:16:0000000:54, в том числе:</b>	<b>180 355</b>	25.10.2012	<b>180 355</b>	26.10.2015	<b>180 355</b>	03.10.2016
	участки с учетными КН						
2	66:16:2001052:6	2206	25.10.2012	17 028	28.01.13	2206	29.03.2015
3	66:16:2001058:4	171 849	25.10.2012	235 474	27.03.14	171 849	29.03.2015
4	66:16:2001052:7	6300	25.10.2012	5 733	09.12.11	6300	29.03.2015
5	<b>Всего (п.2 +п.3+п.4)</b>	<b>180 355</b>		<b>258 235*</b>		<b>180 355</b>	
	<i>Справочно: п.5 – п.1</i>	<i>0</i>		<i>78 080</i>		<i>0</i>	

\* противоречия в площади земельного участка с КН 66:16:0000000: 54 и суммарной площади участков с учетными кадастровыми номерами КН 66:16:2001052:6, КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4.

Оценщиком также учтено следующее:

1. Координаты границ земельного участка с КН 66:16:0000000: 54 и расположение на плане кадастрового квартала не определены. Публичная кадастровая карта содержит следующую информацию о земельном участке с кадастровым номером КН 66:16:0000000:54 (источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>) : категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения иных объектов промышленности (под объект промышленности). Площадь участка 180355 кв.м. Кадастровая стоимость участка 116 148 620 руб., УПКС – 644 руб. /кв.м.

# ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Земельные участки <sup>1</sup>

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	66:16:0000000:54
Кад. квартал:	66:16:0000000
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Свердловская, р-н Нижнесергинский, г. Нижние Серги, ул. Береговая
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	116 148 620,00 руб.
Уточненная площадь:	180 355 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения иных объектов промышленности
по документу:	под объект промышленности (промплощадка)
Кадастровый инженер:	-
Дата постановления на учет:	07.09.2004
Дата изменения сведений в ГКН:	26.10.2015
Дата выгрузки сведений из ГКН:	03.10.2016

Рис.6 Информация о земельном участке КН 66:16:0000000: 54.

2. Согласно Кадастровому паспорту земельного участка с КН 66:16:0000000: 54 от 25.10.2012 г (листы №№ 3,5 и 6) и осмотра объекта оценки установлено, что здание электроцеха расположено на земельном участке с учетным КН 66:16:2001052:7 (на котором также расположены иные объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки), который является частью земельного участка с КН 66:16:0000000:54.

Схема расположения земельного участка с 66:16:2001052:7 приведена ниже.

Земельные участки <sup>1</sup>

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	66:16:2001052:7
Кад. квартал:	66:16:2001052
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	-
Категория земель:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 408 552,00 руб.
Декларированная площадь:	5 733 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Кадастровый инженер:	-
Дата постановления на учет:	07.09.2004
Дата изменения сведений в ГКН:	09.12.2011
Дата выгрузки сведений из ГКН:	29.03.2015

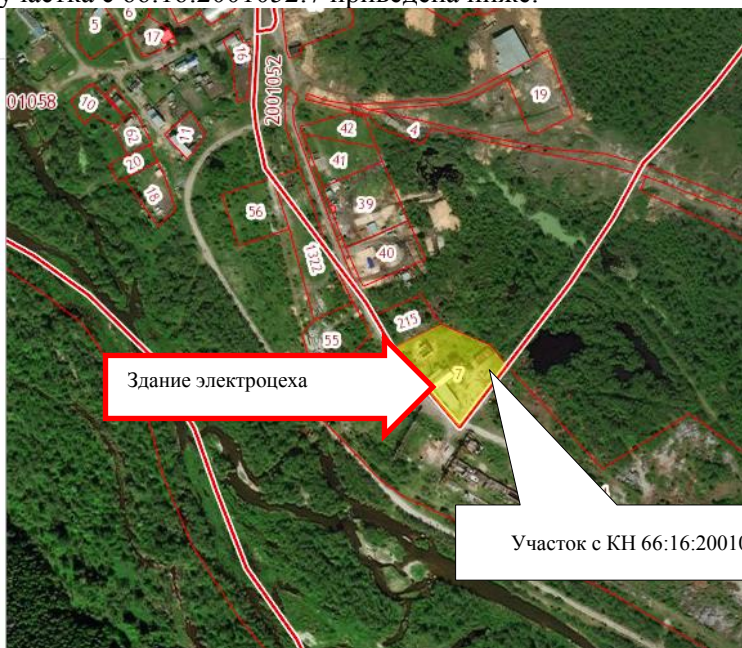


Рис.6 Информация о земельном участке КН 66:16:2001052: 7.

3. Согласно Кадастровому паспорту земельного участка с КН 66:16:0000000: 54 от 25.10.2012 г (листы №№ 3,5 и 6) и осмотра объекта оценки установлено, что здание бытовых помещений, здание котельной, здание тарного цеха и здание цеха раскроя круглых лесоматериалов расположены на земельном участке с учетным КН 66:16:2001058:4 (на котором также расположены иные объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки), который является частью земельного участка с КН 66:16:0000000:54.

Схема расположения земельного участка с 66:16:2001058:4 приведена ниже.



# ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

земельные участки <sup>1</sup> ★

1. 66:16:2001058:4  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	66:16:2001058:4
Кад. квартал:	66:16:2001058
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	-
Категория земель:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	87 749 536,38 руб.
Декларированная площадь:	235 474 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	07.09.2004
Дата изменения сведений в ГКН:	27.03.2014
Дата выгрузки сведений из ГКН:	29.03.2015

**Рис.7** Информация о земельном участке КН 66:16:2001058:4

4. Согласно Кадастровому паспорту земельного участка с КН 66:16:0000000: 54 от 25.10.2012 г (листы №№ 3 и 4) установлено, что частью указанного земельного участка является также земельный участок с учетным КН 66:16:2001052:6 (в границах которого расположена автодорога согласно карте google, не является объектом оценки), который является частью земельного участка с КН 66:16:0000000:54.

Земельные участки <sup>1</sup> ★

1. 66:16:2001052:6  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	66:16:2001052:6
Кад. квартал:	66:16:2001052
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	-
Категория земель:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 253 228,60 руб.
Декларированная площадь:	17 028 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	07.09.2004
Дата изменения сведений в ГКН:	28.01.2013
Дата выгрузки сведений из ГКН:	29.03.2015

**Рис.8** Информация о земельном участке КН 66:16:2001052:6.

Характеристики земельного участка с КН 66:16:0000000: 54 и его частей с КН 66:16:2001052:7, КН 66:16:2001058:4 и КН 66: 16:2001052:6.приведены в таблице ниже.

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Основные количественные и качественные характеристики земельного участка  
с КН 66:16:0000000: 54 и его частей**

**Таблица 16.**

Параметры	Значение параметров				Источник информации
Кадастровый номер земельного участка, руб.	66:16:0000000: 54	66:16:2001052:7 (учетный КН, часть участка с КН 66:16:0000000: 54)	66:16:2001058:4 (учетный КН, часть участка с КН 66:16:0000000: 54)	66:16:2001052:6 (учетный КН, часть участка с КН 66:16:0000000: 54)	Договор 132-ф аренды земельного участка от 01.03.2010 г. и Дополнительное соглашение от 16.11.2012 к указанному договору
Площадь земельного участка, в том числе принята для расчета	180355 кв. м	6300 кв. м	171 849 кв. м	2206 кв. м	Кадастровый паспорт от 25.10.2012 и Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request">https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request</a>
		Суммарно 180355 кв. м			
		5241,4/5261,5 x 180355 = 179 665 кв. м			Договор 132-ф аренды земельного участка от 01.03.2010 г. и Дополнительное соглашение от 16.11.2012 к указанному договору
Площадь земельного участка согласно данных публичной кадастровой карты <a href="https://pkk5.rosreestr.ru">https://pkk5.rosreestr.ru</a>	180355 кв. м	5733 кв. м	235474 кв. м	17028 кв. м	Данные публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
		Суммарно 258235 кв. м			
Местоположение	обл. Свердловская, г. Нижние Серги, ул. Береговая	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Данные публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Данные публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Разрешенное использование	Для размещения иных объектов промышленности (под объект промышленности площадка)	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Данные публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	116148620 руб. УКС 644 руб/кв.м	3408552 руб. УКС 595 руб/кв.м	87749536 руб. УКС 373 руб/кв.м	1253328,06 руб. УКС 73 руб/кв.м	Данные публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Текущее использование объекта	Нет данных (расположение на плане кадастрового квартала не определено)	На участке расположено здание электроцеха (объект оценки), а также иные объекты производственного назначения (не являются объектом оценки, сведения об имущественных правах и площади для которых отсутствуют).	На участке расположены здание бытовых помещений, здание котельной, здание тарного цеха и здание цеха раскроя круглых лесоматериалов (объект оценки), а также иные объекты производственного назначения (не являются объектом оценки, сведения об имущественных правах и площади для которых отсутствуют).	Нет данных (автодорога согласно карте google)	Визуальный осмотр объектов недвижимости 15.03.2019 г.; Данные публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a> Данные карты <a href="https://www.google.ru/maps">https://www.google.ru/maps</a>
Площадь застройки объектов оценки в границах земельного участка	Нет данных	684 кв. м - здание электроцеха (Технический паспорт БТИ)	48 кв. м - здание бытовых; 200 кв. м - здание котельной;		Кадастровые паспорта на все здания по состоянию на 25.12.2009 г. (здание бытовых по-

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Параметры	Значение параметров				Источник информации
			797 кв. м - здание тарного цеха; 2310 кв. м - здание цеха раскроя	Нет данных	мещений); 15.12.2012 г. (здание котельной); 25.12.2012 г. (здание тарного цеха); 15.12.2012 г. (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов) и 18.11.2013 г. (здание электроцеха). Технический паспорт БТИ с экспликацией помещений (для здания электроцеха по состоянию на 27.07.2009 г)
		Всего 4039 кв. м (расчетно)			
Рельеф	Нет данных	Ровный, спокойный Территория частично покрыта лесом	Ровный, спокойный Территория частично покрыта лесом	Ровный, спокойный	Визуальный осмотр объектов недвижимости 15.03.2019 г.
Окружение	Нет данных	Незастроенная территория	Незастроенная территория	Незастроенная территория	Визуальный осмотр объектов недвижимости 15.03.2019 г.
Инженерные сети	расположение на плане кадастрового квартала не определено	Электроснабжение централизованное. Отопление от собственной твердотопливной котельной (на дровах); водоснабжение – скважина, водоотведение - выгреб	Электроснабжение централизованное. Отопление от собственной твердотопливной котельной (на дровах); водоснабжение – скважина, водоотведение - выгреб	Нет данных	Визуальный осмотр объектов недвижимости 15.03.2019 г.; Информация ООО «Вертикаль»
Подъездные пути	расположение на плане кадастрового квартала не определено	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Визуальный осмотр объектов недвижимости 15.03.2019 г.; Информация ООО «Вертикаль»
Ж/д подъезд	отсутствует				Визуальный осмотр объектов недвижимости 15.03.2019 г.; Информация ООО «Вертикаль»
Сведения об износах и устареваниях	К земельным участкам такие понятия как «износ» и «устаревание» не применимы.				

Обеспечение инженерными сетями.

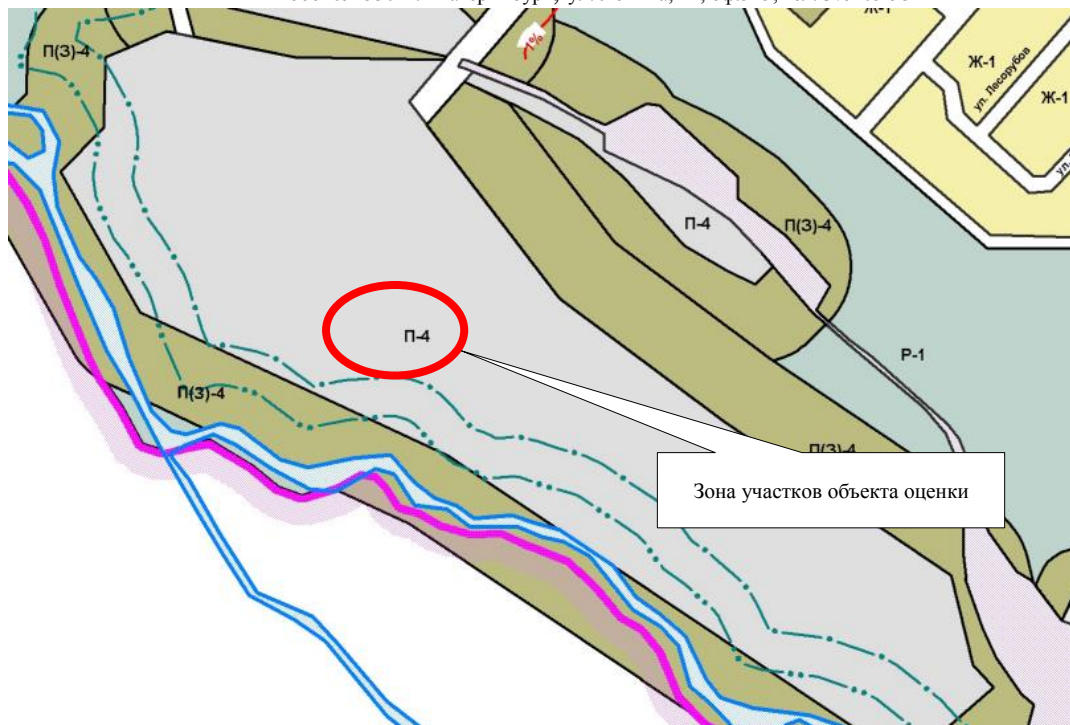
Сети электроснабжения централизованные, отопление от собственной твердотопливной котельной, водоснабжение и канализации автономные (скважина, выгреб),

Внутриплощадочные сети отопления водоснабжения и водоотведения находятся в неработоспособном состоянии.

Территориальная зона объекта оценки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Нижнесергинского городского поселения применительно к территории города Нижние Серги, земельные участки с учетными КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4 расположены в зоне П-4 - Производственная зона 4-го класса (источник: Карта градостроительного зонирования г Нижние Серги [http://storage.inovaco.ru/media/project\\_mo\\_507/d1/ce/09/a0/13/d7/shema-kartyi-gradostroitelno-zonirovaniya-ns.jpg](http://storage.inovaco.ru/media/project_mo_507/d1/ce/09/a0/13/d7/shema-kartyi-gradostroitelno-zonirovaniya-ns.jpg))





**Рис. 6.** Расположение участков объекта оценки на Карте градостроительного зонирования г. Нижние Серги ([http://storage.inovaco.ru/media/project\\_mo\\_507/d1/ce/09/a0/13/d7/shema-kartyi-gradostroitel'nogo-zonirovaniya-ns.jpg](http://storage.inovaco.ru/media/project_mo_507/d1/ce/09/a0/13/d7/shema-kartyi-gradostroitel'nogo-zonirovaniya-ns.jpg) )

Производственная зона (П) – территории, предназначенные для застройки производственными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификации промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01

Основные виды разрешенного использования недвижимости в производственной зоне 4 класса:

- предприятия и производства с СЗЗ 100 м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административные, офисные здания;
- 2) ведомственные научно - исследовательские институты и их производственные лаборатории;
- 3) предприятия общественного питания;
- 4) склады;
- 5) объекты инженерного обеспечения предприятий;
- 6) пожарные депо;
- 7) стоянки открытые наземные;
- 8) паркинги подземные и наземные.

(источник: Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты Нижнесергинского городского поселения, Правила землепользования и застройки Нижнесергинского городского поселения», утверждённые решением Думы Нижнесергинского городского поселения от 26.02.2009 № 147 , в действующей редакции <http://adminsergi.ru/building/voprosyi-gradostroitelstva/>)

### **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.

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Фотографии объекта оценки**



Здание электроцеха. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021



Здание тарного цеха. Кадастровый номер 66:16:0000000:369



Здание бытовых помещений.  
Кадастровый номер 66:16:0000000:2022

Здание цеха раскроя круглых лесоматериалов. Кадастровый номер 66:16:0000000:504



Здание котельной. Кадастровый номер 66:16:0000000:368

**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.

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

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа:

*Законодательная допустимость* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

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

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

*Максимальная продуктивность* - кроме получения дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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.

**9.2. Анализ НЭИ объекта оценки.**

Объектом оценки в рамках настоящей работы являются объекты недвижимости, в составе:

1.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений).

2.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной).

3.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха).

4.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов).

5.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).

В соответствии с Картой градостроительного зонирования г. Нижние Серги ([http://storage.inovaco.ru/media/project\\_mo\\_507/d1/ce/09/a0/13/d7/shema-kartyi-gradostroitelno-zonirovaniya-ns.jpg](http://storage.inovaco.ru/media/project_mo_507/d1/ce/09/a0/13/d7/shema-kartyi-gradostroitelno-zonirovaniya-ns.jpg)), земельные участки с учетными КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4, на которых находятся оцениваемые здания, расположены в производственной зоне 4-го класса вредности (зона П-4).

Проектное назначение зданий, где расположены объекты оценки – здания леспромхоза, являющиеся комплексом имущества, связанного общим функциональным назначением.

По данным Заказчика, а также в результате осмотра, выполненного Оценщиком выявлено, что находящиеся в эксплуатации здание тарного цеха и здание электроцеха в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта.

Эксплуатация здания бытовых помещений, здания котельной и здания цеха раскря круглых лесоматериалов, которые не используются, возможная лишь при условии значительного капитального ремонта.

При анализе Оценщиком также учтено следующее:

1. Здание котельной является вспомогательным (инфраструктурным) объектом производственной площадки, обеспечивающим жизнедеятельность активов производственного комплекса в целом.

2. Подобные объекты, как правило, отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества, не функционируют и не реализуются и предлагаются на рынке в составе комплексов имущества, частью которых они являются, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами.

В данной связи стоимость вспомогательного (специализированного) имущества - здания котельной - определяется как часть в стоимости комплекса имущества и Оценщик будет исходить из этого при определении стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование объекта оценки - реализация в рамках конкурсного производства (в состоянии «как есть»).

Принимая во внимание все вышеизложенное, а именно цель оценки (реализация в рамках конкурсного производства), разрешенное использование земельного участка, ближайшее окружение и функциональное назначение объектов недвижимости, Оценщик, пришел к выводу о том, что, наиболее эффективным использованием объекта оценки с точки зрения юридической разрешенности, физической возможности, финансовой оправданности и максимальной продуктивности является его текущее использование – **в качестве универсальных и вспомогательных (инфраструктурных) производственно-складских объектов.**

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

**10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.**

### **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 %). 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:

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



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

Таблица 1. Показатели производственной активности

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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 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. Таким образом, прогнозировать развитие спроса в сегменте жилой недвижимости и парковок, который сейчас сохраняет напряженную стабильность, сложно, а значит, сложно прогнозировать динамику развития рынка.

*Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации 13 апреля 2018 года*  
<http://economy.gov.ru;> РБК <https://realty.rbc.ru/news/5accfe39a79476df1b65509>

## **Итоги социально-экономического развития Свердловской области в 2018 году.**

### **Характеристика Свердловской области**

Областной центр: город Екатеринбург, дата основания 1723 год.

Дата образования Свердловской области: 17 января 1934 года.

Площадь: 194307 тыс кв.км.

Наиболее крупные города: Екатеринбург, Нижний Тагил, Первоуральск, Каменск-Уральский.

Промышленность: Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31 % и 19 % объёма промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение.

Население: 4 млн. 325 тыс. человек.

Доля городского населения: 84,78%.

Климат: умеренно континентальный.

Свердловская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа. Граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан.

### **Общая социально - экономическая ситуация в Свердловской области в 2018 году.**

Некоторые статистические данные по Свердловской области  
<http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-2018-godu>.

#### **Промышленность.**

**Индекс промышленного производства** по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в 2018 году составил 109,0% к уровню 2017 года.

**По видам деятельности индексы производства** в 2018 году к уровню 2017 года составили:

обрабатывающие производства – 110,1%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 100,6%,

добыча полезных ископаемых – 95,5%.

Значительный рост физических объемов производства отмечен в отдельных подотраслях машиностроительного комплекса: в производстве машин и оборудования – в 1,4 раза к уровню 2017 года;

автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 1,3 раза; транспортных средств и оборудования – на 11,6%.

Кроме того, высокие темпы роста производственных показателей наблюдаются в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – 105,5% к уровню 2017 года, пищевых продуктов – 105,3%, деревообработке – 103,8%, производстве напитков – 103,1%.

В металлургическом производстве объемы производства продукции выросли на 2,5% к уровню 2017 года.

**Объем отгруженной промышленной продукции** по полному кругу организаций Свердловской области в 2018 году составил 2331,5 млрд. рублей, или 113,4% к уровню 2017 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 1956,7 млрд. рублей, или 114,0% к уровню 2017 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 232,9 млрд. рублей, или 106,7%,

добыча полезных ископаемых – 76,2 млрд. рублей, или 114,9%.

#### **Строительство**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «**строительство**», в 2018 году составил **202,4 млрд. рублей**, или 113,1% к уровню 2017 года в сопоставимых ценах.

#### **Потребительский рынок**

**Оборот розничной торговли** в Свердловской области в 2018 году составил, по данным Свердловскстата, **1130,7 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах составляет 102,3% к уровню соответствующего периода 2017 года.

Оборот **общественного питания** в 2018 году сложился в сумме **52,5 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах составляет 103,0% к уровню соответствующего периода 2017 года.

#### **Рынок труда**

Численность **безработных**, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 января 2019 года составила **21 726 человек** (на 01.01.2018 – 26 023 человека).

**Уровень регистрируемой безработицы** на 01 января 2019 года составил **0,97%** (на 01.01.2018 – 1,17%).

#### **Заработная плата**

В январе-ноябре 2018 года **среднемесячная заработная плата** одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила **36 729,1 рубль** (108,7% к уровню января-ноября 2017 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 41 537,9 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 34%), по производству компьютеров, электронных и оптических изделий (на 31%), в металлургическом производстве (на 30%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 21%), производству готовых металлических изделий (на 18%), транспортировке и хранению (на 14%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству бумаги и бумажных изделий (116,2% к уровню января-ноября 2017 года), в гостиницах и ресторанах (112,1%), организациях по водоснабжению и по производству машин и оборудования (111,3%), строительных организациях (111,2%) и др.

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

#### **Характеристика Нижнесергинского муниципального района.**

Нижнесергинский муниципальный район сегодня – экономически развитая территория Свердловской области. Территория обладает рядом конкурентных преимуществ:

- 1) выгодное географическое положение на границе Европы и Азии, близость емких рынков сбыта;
- 2) развитая инфраструктура транспорта и связи;
- 3) богатые природные ресурсы;
- 4) стабильный экономический рост;
- 5) высокий потенциал дорожно-строительной отрасли;
- 6) развитый промышленный комплекс и средний бизнес;
- 7) динамичное развитие сферы услуг и потребительского рынка.

В последние годы район демонстрирует рост практически всех отраслей экономики и позитивные тенденции в социальной сфере.

В настоящее время в состав Нижнесергинского муниципального района входит 38 населенных пунктов: из них 2 города (Нижние Серги, Михайловск), 3 рабочих поселка городского типа (Верхние Серги, Атиг, Дружинино) и 33 сельских населенных пункта.

С учетом муниципальной стратегии, плана «Пятилетка развития» губернатора Евгения Куйвашева и «майских указов» президента администрация Нижнесергинского района составляет и корректирует социально-экономическое развитие Нижнесергинского МР на последующие годы.

В 2018 году за счет районного бюджета финансировалось 12 муниципальных программ. Кроме того, Нижнесергинский район в настоящее время участвует в реализации 62 программ поселений, предоставляя на места межбюджетные трансферты.

В 2019 год Нижнесергинский район входит, сохраняя рост бюджетных доходов. В расчете на одного жителя с 2014 по 2018 годы доходы выросли с 17,7 тыс. руб. до 25,5 тыс. руб. В абсолютных показателях доходы по итогам 2018 года составили порядка 1,6 млрд руб. По данным Красноуфимской налоговой инспекции, на долю Нижнесергинского района приходится 34% от общего количества налогов, собираемых на территории, в которую также входит ряд других муниципалитетов Западного управленческого округа.

На территории района работают 507 предприятий и организаций, в том числе 32 крестьянско-фермерских хозяйства и 929 индивидуальных предпринимателей. Оборот организаций за 2018 год – 32,9 млрд руб., что на 23% выше показателей 2017 года. С 2012 по 2018 годы на территории района создано 1472 новых и модернизировано 987 рабочих мест.

Нижнесергинский район остается важным промышленным узлом Свердловской области

Ведущие предприятия, организации, расположенные на территории Нижнесергинского муниципального района:

- 1.Черная металлургия: АО «НЛМК-Урал» (Нижнесергинская площадка);
- 2.Цветная металлургия: ОАО «Уральская фольга»; ООО «Литмет»; ЗАО «Михайловский литейно-прокатный завод» (ЗАО «МЛПЗ»);
- 3.Машиностроение и металлообработка: ОАО «Уралбурмаш»; ООО производственно-коммерческая фирма «Металл-Автомат»; ООО «Технопарк»; ООО «Опытный завод технических средств бурения на газ»;
- 4.Горнодобывающая отрасль: ООО «Дружининский карьер»; ООО «ПроЛайм»; ООО «Михайловский карьер»;
- 5.Сельское хозяйство: ООО «Торговый комплекс», Михайловский молочный завод № 1;
- 6.Строительство: ООО «Жасмин»;
- 7.Транспортные: ЗАО «Нижнесергинское АТП», ООО «Михайловская автоколонна»;
- 8.Сфера услуг: ЗАО «Триумф» санаторий «Нижние Серги», СОГУ Природный парк «Оленьи ручьи»;
- 9.Прочие: ООО «Уральская торгово-промышленная компания», ООО «Уральский завод торгового и складского оборудования» (ООО «УЗТСО»); ООО «Горизонт»; ЗАО «Уральский завод эластомерных уплотнений» (ЗАО «УЗЭУ»).

*Источник: сайт Нижнесергинского муниципального района <http://www.admnsergi.ru/strategy-2035.html>*

*<https://eburg.mk.ru/social/2019/02/26/territoriya-ustoychivogo-razvitiya-nizhneserginskomu-municipalnomu-rayonu-ispolnyaetsya-95-let.html>*

По мнению Оценщика, на рынок оцениваемого объекта и его тенденции в период, предшествующий дате оценки, специфика региона расположения объекта оценки оказывает влияние в пределах, отмеченных ниже в разделах 10.2.- 10.5.

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

Объектом оценки в рамках настоящей работы являются объекты недвижимости, в составе:

1.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений).

2.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной).

3.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха).



4.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов).

5.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).

Проектное назначение зданий, где расположены объекты оценки – здания леспромхоза, являющиеся комплексом имущества, связанного общим функциональным назначением.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования г. Нижние Серги ([http://storage.inovaco.ru/media/project\\_mo\\_507/d1/ce/09/a0/13/d7/shema-kartyi-gradostroitel'nogo-zonirovaniya-ns.jpg](http://storage.inovaco.ru/media/project_mo_507/d1/ce/09/a0/13/d7/shema-kartyi-gradostroitel'nogo-zonirovaniya-ns.jpg)), земельные участки с учетными КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4, на которых находятся оцениваемые здания, расположены в производственной зоне 4-го класса вредности (зона П-4).

По мнению оценщика, исследуемый объект оценки можно отнести к сегменту рынка **универсальных и вспомогательных (инфраструктурных) производственно-складских объектов** в Свердловской области (в первую очередь, в районах, сопоставимых по расположению с объектом оценки).

Согласно п. 11 ФСО №7, если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

### **10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выбор аналогов.**

#### **10.3.1.Общая ситуация на рынке.**

Рынок промышленных площадей является самым проблемным сегментом коммерческой недвижимости. Из-за падения промпроизводства спрос на индустриальную недвижимость в Свердловской области стал стремиться к нулю. Число сделок на рынке упало до минимального уровня за последние 7-8 лет. В текущей экономической ситуации промышленные предприятия отказываются расширять производственные мощности, а также покупать или арендовать новые объекты.

*Источник информации:* <http://urbc.ru/1068059803-krah-rynka-promyshlennoy-nedvizhimosti.html>

Общий рынок недвижимости Свердловской области развит неравномерно. Самостоятельные рынки недвижимости формируются вокруг городов, образуя отдельные сегменты, схожие или различные по своим характеристикам. Существуют несколько факторов, которые, по мнению Оценщика, в основном влияют на рынок недвижимости:

- численность населения города;
- удаленность города от областного центра (г. Екатеринбург);
- текущее состояние, а также перспективы развития промышленности в городе, часто являющиеся градообразующими предприятиями.

В зависимости от сочетания указанных факторов формируется различный состав объектов недвижимости, на которые действуют разные силы спроса и предложения. Поэтому можно выделить следующие сегменты рынка недвижимости, привязанные к основным характеристикам поселений. Соответственно города Свердловской области, в соответствии с указанными факторами, можно отнести в тот или иной, исторически и географически сложившийся сегмент, следующим образом:

1. Областной центр – город Екатеринбург;
2. Города с численностью до 150 000 человек и расположенные в 30 километровой зоне от областного центра. Примерами таких городов могут послужить г. Березовский, г. Арамилы, г. Верхняя Пышма, г. Среднеуральск;
3. Города с численностью до 150 000 человек и расположенные в 60 километровой зоне от областного центра. Примерами таких городов служат г. Ревда, г. Первоуральск;
4. Города с численностью до 150 000 человек расположенные от Екатеринбурга дальше, чем 60 километров. Примерами таких городов служат г. Реж, г. Артемьевский, г. Заречный, г. Сухой Лог, г. Асбест, г. Богданович, г. Невьянск, г. Алапаевск, г. Серов;
5. Города с численностью свыше 150 000 человек и расположенные от Екатеринбурга дальше, чем 60 километров. Примерами таких городов служат г. Нижний Тагил, г. Каменск-Уральский;
6. Города с численностью до 50 000 человек и расположенные от Екатеринбурга дальше, чем 60 километров. Примерами таких городов служат Карпинск, Красноуральск, г. Кировград.

7. Поселки и станции, расположенные от Екатеринбурга не дальше, чем 100 километров. Примерами таких поселков и станций служат ст. Незевай, п. Баранчинский, п. Буланаш.

Оцениваемые объекты расположены в г. Нижние Серги с численностью 9 552 человек, на удалении 109 километров от г. Екатеринбурга.

Соответственно, при оценке следует проанализировать **сегмент рынка универсальных производственно-складских объектов (производственных баз), расположенных в Свердловской области (в первую очередь, в городах с численностью до 50 000 человек, расположенных от Екатеринбурга дальше, чем 60 километров).**

### **10.3.2. Предложения по продаже объектов из сегмента рынка объекта оценки (комплексы имущества производственно-складского назначения).**

Объект оценки расположен в г. Нижние Серги Свердловской области – региональный рынок. Главной особенностью региональных рынков продажи и аренды объектов коммерческого назначения является то, что за исключением особо крупных городов (таких как Нижний Тагил или Каменск-Уральский) или городов спутников Екатеринбурга (Березовский, Верхняя Пышма), рынки продажи и аренды коммерческой недвижимости населенных пунктов менее развиты.

Оценщик проанализировал рынок предложений по продаже промышленных баз (комплексов имущества) и аренды объектов производственно-складского назначения, а также рынок промышленных земельных участков, расположенных в Свердловской области в районах, наиболее близких по расположению с объектом оценки (в городах с численностью до 50 000 человек, расположенных от Екатеринбурга дальше, чем 60 километров).

Данных о фактических ценах сделок с объектами недвижимости в сегменте рынка объекта оценки не выявлено.

На дату оценки по данным сайтов [www.e1.ru](http://www.e1.ru); <http://upn.ru> <https://www.domofond.ru>, <https://ekb.cian.ru/> и [www.avito.ru](http://www.avito.ru) Оценщик выявил 6 предложений по продаже производственно-складских зданий с земельными участками из сегмента рынка объекта оценки. Описание и анализ объектов, выставленных на продажу, приведен в таблице ниже.

#### **Правила отбора аналогов:**

- назначение – производственно-складская база. Объекты под пищевое производство не рассматривались;
- местоположение: в городах с численностью до 50 000 человек, расположенных от Екатеринбурга дальше, чем 60 километров;
- конструктивные особенности: капитальные здания (с целью минимизации поправки на отличие в материале стен, ангары не рассматривались).

Таблица 17.

## Анализ цен предложений по продаже производственно/складских объектов из сегмента рынка объекта оценки.

№ п/п	Расстояние до областного центра, км. Источник: <a href="http://www.meridian60.ru/manudoc/a-79.html">http://www.meridian60.ru/manudoc/a-79.html</a>	Численность Источник <a href="http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti">http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti</a>	Местоположение	Площадь строений кв м	Площадь земельного участка соток	Цена предложения, руб	Цена предложения, руб/кв.м. строения	Источник информации	Описание из объявления	Уточненная информация	Примечание
1	109	9552	Свердловская обл, г Нижние Серги, Мякутина 18	4893,4	180	19 000 000	3883	<a href="https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhuzhnie_sergi-259645760">https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhuzhnie_sergi-259645760</a>	продам производственные/складские помещения и АБК. в Свердловской области г. Нижние Серги, ул. Мякутина д. 19. Земельный участок площадью 1,8 Га, находится в долгосрочной аренде до 2062 года. Подъездные пути: асфальтированная автодорога. Состав зданий: Здание КПП площадь 15 м2; Здание склада площадь 751,4 м2, высота потолков от 6,5 до 7,3 м; Здание теплой стоянки площадь 1660,4 м2, высота потолков 6,4 м, восемь ворот; Здание механизированной мойки площадь 410,6 м2, высота потолков 6 м; Здание Административно-бытового и производственного корпусов трехэтажное здание с пристроем общей площадью 2056 м2. Все здания отапливаются автономной твердотопливной котельной, водоснабжение, электрические мощности 0,4 МВт, возможно увеличение до 0,8 МВт. На сегодняшний день 80% площадей зданий занято арендаторами. На территории расположены: пилаорама, цех механообработки, станция техобслуживания и т.д.	Общая площадь зданий 15+751,4+1660,4+410,6+2056 = 4893, 4 кв.м, в том числе площадь адм/бытовых помещений 1290 кв.м (площадь одного этажа в 3этажном здании АБК 430 кв.м), площадь производственных помещений 3603 кв.м. Хорошее состояние	Объект выбран в качестве аналога
2	197	29131	Свердловская обл, г. Кушва, Маяковского 17Б	1145	86	10 950 000	9563	<a href="https://kn.e1.ru/view/42199212/">https://kn.e1.ru/view/42199212/</a>	Продается имущественный комплекс по лесобработке, действующий бизнес, в состав входит оборудование	земельный участок в аренде	Отказ от использования в качестве аналога (в цену входит оборудование)
3	188	43887	Свердловская обл, г. Верхняя Салда, ул. Северный поселок	1179	13,73	2500000	2120	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/199225634/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/199225634/</a>	продается производственное здание площадью 1179 кв.м., площадь застройки 1373,3 кв.м., стены кирпичные, шл/блочные, ж/б, 1967 год, отапливаемое, требуется ремонт	земельный участок в аренде	Объект выбран в качестве аналога
4	74	15981	Свердловская обл, г. Дегтяр-	1806	24	4999000	2768	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commer">https://ekb.cian.ru/sale/commer</a>	продается производственное отапливаемое ОСЗ площадью 1806 кв.м., площадь участка в		Объект выбран в каче-

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

			ска, Калинина 31в					cial/195078529/	собственности 24 сот, стены ж/б, 1990 год, состояние хорошее, типовой ремонт		стве аналога
5	87	20305	Кировград, Октябрьская 14а	1700	135,76	4950000	2912	<a href="https://www.avito.ru/kirovgrad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1090611056">https://www.avito.ru/kirovgrad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1090611056</a>	Продается производственная база, состоит из: земельный участок площадью 13576 кв. м. (кадастровый номер - 66:49:0504004:11). здание цеха 1 346 кв. м; здания складов и подсобных помещений общей площадью 332 кв. м; собственная электрическая подстанция. Находится в непосредственной близости (единый забор) от крупнейших предприятий г. Кировград АО «Уралэлектромедь» и АО «Кировградский завод твердых сплавов. В шаговой доступности (200 – 400 метров) от главных проходных этих предприятий. 50% помещений сдано в аренду. Рядом ж/д станция Ежевая трасса Екатеринбург – Нижний Тагил.	земельный участок в собственности	Объект выбран в качестве аналога
6	74	15981	Свердловская обл, г. Дегтярск, Лесозаводская	1553,8	126,74	5990000	3855	<a href="https://www.avito.ru/degtjarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1553_m_971078918">https://www.avito.ru/degtjarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1553_m_971078918</a>	Продается здание базы на территории земельного участка 12 674 кв.м. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование- для размещения промышленных объектов. Общая площадь 1553.8 кв.м. Материал стен шлакоблок- с штукатуркой с наружи. Полы- бетонная стяжка, остальные 300 квадратных метров асфальта. Высота потолков- 6 метров. Помещение с отоплением- проведена электрика 380, электричество 52 кВт по договору, возможно увеличение мощность до 1000 вКт. Освещение на площади 800 квадратных метров. Крыша покрыта металлопрофилем в отличном состоянии. Вода скважина. На территории участка расположены: контрольно- пропускной пункт-отдельно стоящее здание 70 квадратных метров, электричество, отопление, здание склада, площадью 200,7 кв.м., здание склада-338,2 кв.м., здание склада с платформой- 66,4 кв.м. База расположена в 250 м. от трассы Ревда-Екатеринбург и 50 метрах от железнодорожных путей.	земельный участок в собственности	Объект выбран в качестве аналога

*\*Информация уточнена в ходе переговоров с собственником зданий (агентом) по телефонам, указанным в тексте объявления  
Источник информации: данные объявлений, скриншоты предложений приведены в Приложении 2 настоящего Отчета.*

Стоимость объектов, сопоставимых с объектом оценки, находится в интервале от 2120 до 3883 руб. за 1 кв. м с НДС.

Как уже отмечено выше, на дату оценки Оценщик выявил 6 предложений по продаже производственно-складских зданий из сегмента рынка объекта оценки, в качестве аналогов для оцениваемого здания, могут быть приняты объекты №№ 1,3,4,5 и 6.

### 10.3.2. Анализ ставок аренды объектов из сегмента рынка объекта оценки.

#### Производственные здания

На дату оценки по данным сайтов [www.e1.ru](http://www.e1.ru), <http://upn.ru> и [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru) Оценщик выявил 5 предложений по сдаче в аренду производственно-складских зданий из сегмента рынка объекта оценки.

#### Правила отбора аналогов:

- назначение – производственно-складские (включающие вспомогательные офисно-бытовые) помещения;

- местоположение: в городах с численностью до 50 000 человек, расположенных от Екатеринбурга дальше, чем 60 километров.

На основании данных приведенных в таблице 18, проведен выбор аналогов для рассматриваемого объекта, обоснование выбора аналогов также приведено в таблице 18.

Таблица 18.

Предложения по аренде производственно-складских площадей

№ п/п	Адрес (местоположение)	Расстояние до областного центра, км	Численность, тыс.чел	Описание	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб. в месяц с НДС	Ставка аренды, руб./кв. м в месяц с НДС	Источник информации	Примечание
1	Свердловская обл., г. Камышлов, ул. Ирбитская 60	139	26573	Сдаются в аренду отапливаемые производственно-складские помещения производственной базы. По обзону: коммунальные платежи не включены в арендную плату. Состояние хорошее	1300	99 000	76	<a href="https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/52976-2126.htm">https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/52976-2126.htm</a>	Выбран в качестве аналога
2	Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Уральская 1	114	34074	Сдаются в аренду отапливаемые производственно-складские помещения с АБК производственной базы, 1990 год стр-ва, хорошее состояние (в 2015 г выполнен ремонт), коммунальные платежи не включены	4103	350 000	85	<a href="https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/33235-2634.htm">https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/33235-2634.htm</a>	Выбран в качестве аналога
3	Свердловская обл., г. Реж, ул. Советская 1	88	37681	Сдаются в аренду отапливаемое производственное здание, 1973 год, 2 кран-балки, коммунальные платежи дополнительно	100	10 000	100	<a href="https://kn.e1.ru/view/42089422/">https://kn.e1.ru/view/42089422/</a>	Выбран в качестве аналога
4	Свердловская обл., г. Артемовский, ул. Сосновый Бор 1	117	31167	Сдаются в аренду отапливаемые производственно-складские помещения с АБК производственной базы, 1990 год стр-ва, 4 кран-балки. По обзону: коммунальные платежи не включены в арендную плату.	2450	245000	100	<a href="https://www.beboss.ru/kn/sverdlovskobl/77768">https://www.beboss.ru/kn/sverdlovskobl/77768</a>	Выбран в качестве аналога
5	Свердловская обл., п. Красная горка	60		Сдам отапливаемое производственное помещение с оборудованием ( токарный станок, 3 сварочных агрегата и пр)	400	60000	150	<a href="https://www.beboss.ru/kn/sverdlovskobl/77768">https://www.beboss.ru/kn/sverdlovskobl/77768</a>	Сдается с оборудованием. Отказ от использования в качестве аналога

*\*Информация уточнена в ходе переговоров с собственником зданий (агентом) по телефонам, указанным в тексте объявления*

*Источник информации: данные объявлений, скриншоты предложений приведены в Приложении 2 настоящего Отчета.*

Арендная ставка на объекты, сопоставимые с анализируемыми помещениями, находится в интервале от 76 до 100 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, коммунальные расходы не входят в ставку аренды.

Таким образом, из первоначального массива осталось 4 объекта, которые могут быть приняты в качестве потенциальных аналогов.

### **10.3.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с земельными участками из сегмента рынка объекта оценки.**

Оценщик проанализировал рынок предложений промышленных земельных участков, расположенных в Свердловской области в районах, наиболее близких по расположению с объектом оценки.

Для целей первичного анализа выборка производилась по свободным земельным участкам коммерческого назначения, предназначенным под застройку производственно-складскими объектами (в городах с численностью до 50 000 человек, расположенных от Екатеринбурга дальше, чем 60 километров).

Рынок земельных участков под производственно-складскую застройку, расположенных от Екатеринбурга дальше, чем 60 километров, недостаточно развит, количество предложений ограничено, т.е. **рынок является неактивным.**

На втором этапе в процессе анализа проводилась подробная идентификация отобранных предложений.

По объектам, если позволяет описание в тексте объявления, Оценщик произвел собственное исследование по следующему алгоритму:

1. Поиск, при наличии достаточных для этого данных, кадастрового номера земельного участка посредством публичной кадастровой карты на официальном сайте Росреестра (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>);

2. Верификация соответствия виду разрешенного использования;

3. Соответствие площади предложения его фактической по кадастровому учету. Для дальнейшего анализа использована площадь, имеющаяся на публичной кадастровой карте и признанная Оценщиком фактической;

4. Проверка на степень застройки. Для целей настоящей оценки и соответственно анализа рынка, принимаются только незастроенные земельные участки.

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.

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Таблица 19.**

**Анализ цен предложений на земельные участки из сегмента рынка объекта оценки**

№ п/п	Расстояние до центра города, км. Источник: 2 ГИС	Местоположение		Назначение	Площадь, Сот.	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Цена участка, тыс. руб.		Источник информации	Уточненная в соответствии сайта <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a> информация (поиск КН осуществлен по данным публичной кадастровой карты исходя из указанных в объявлении сведений об адресе объекта, его площади и информации продавцов)		
		Адрес (по объявлению)	Адрес (уточненный по <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )					За объект	За кв. м		Уточненная площадь, кв. м	Кадастровый номер	Разрешенное использование
1	109	Свердловская обл., Нижние Серги, район Мира и Ударная	Свердловская область, р-н Нижнесергинский, г. Нижние Серги, дорога к шлакоотвалу	для размещения ж/д путей и их конструктивных элементов	74	в объявлении: есть возможность подключения электричества. По обзвону - свободный участок, без сетей	собственность	590 000	79	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/4589085923397249792/">https://realty.yandex.ru/offer/4589085923397249792/</a>	7440	66:16:2001048:389	для размещения ж/д путей и их конструктивных элементов
2	110	Свердловская обл., Нижнесергинский район, село Первомайское	Свердловская обл., Нижнесергинский район, село Первомайское	для размещения объектов дорожного сервиса, можно под складские помещения или логистический центр	700	в объявлении: есть возможность подключения электричества. По обзвону - свободный участок, без сетей	собственность	5 500 000	78	<a href="https://land.e1.ru/view/18813772/">https://land.e1.ru/view/18813772/</a>	70595	66:16:1601004:296	для размещения объектов дорожного сервиса, можно под складские помещения или логистический центр

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

3	48	Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Тракторная	Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Тракторная	для размещения складских помещений	100	в объявлении: есть возможность подключения сетей электропитания, водоснабжения, канализации. По обзвону - свободный участок, без сетей	аренда	1 500 000	150	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/20032866-2066.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/20032866-2066.htm</a>	10000 ( в составе участка 40000 кв.м)	66:58:01120 03:66	для размещения складских помещений
4	90	Россия, Свердловская, Артемовский, д. М.Трифонов	Россия, Свердловская, Артемовский, д. М.Трифонов	для ведения с/х производства	1529			1 560 000	10	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/20082313-2174.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/20082313-2174.htm</a>		не установлен	для ведения с/х производства категория земель с/х
5	110	Свердловская обл., Нижнесергинский район, село Первомайское	Свердловская обл., Нижнесергинский район, село Первомайское	с/х земли	799			2 000 000	25	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/49804-2344.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/49804-2344.htm</a>		66:16:16010 04:317	с/х земли

**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.

\*\*Для тех объектов, где уточненная площадь близка к указанной в предложениях (укладывается в пределы округления), в расчете будет использована уточненная площадь.

\*\*\* По объектам, в тексте объявлений которых, отсутствует информация о передаваемых правах, Оценщик исходит из информации с сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru/wps/portal/>). На портале Росреестра с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» можно узнать информацию о наличии или отсутствии зарегистрированных прав. При наличии информации о том, что права на земельный участок «зарегистрированы», подразумевается, что на объект зарегистрировано право собственности. Если же указано, что права «не зарегистрированы», то к продаже как правило предлагается «право аренды» на земельный участок.

По данным таблицы 19 наиболее вероятные показатели цен предложений на земельные участки, относящиеся к сегменту рынка объекта оценки (предложение 1, 2 и 3), определены ориентировочно и находятся в интервале от 78 руб./кв. м до 150 руб./кв. м.



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Идентификация вида разрешенного использования для земельных участков из сегмента рынка объекта оценки, которые приведены в таблице 19.

Уточненная в соответствии сайтов <http://pk5.rosreestr.ru/> и информация о характеристиках участков-аналогов приведена ниже (поиск КН осуществлен по данным публичной кадастровой карты исходя из указанных в объявлении сведений об адресе объекта, его площади и информации продавцов).

**Предложение 1** незастроенный участок КН 66:16:2001048:389, без сетей, ВРИ: для размещения ж/д путей.

В объявлении: рядом ж/д путь, дорога, электричество. По обзвону – свободный участок, без сетей (по границам участка).

#### Земельные участки <sup>1</sup>

1. **66:16:2001048:389**  
Свердловская область, р-н Нижнесергинский, г. Нижние Серги, дорога к шлакоотвалу

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	66:16:2001048:389
Кад. квартал:	66:16:2001048
Статус:	Учтенный
Адрес:	Свердловская область, р-н Нижнесергинский, г. Нижние Серги, дорога к шлакоотвалу
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 294 708,80 руб.
Уточненная площадь:	7 440 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения железнодорожных путей и их конструктивных элементов
по документу:	подъездная железная дорога к шлакоотвалу



**Аналог 2** незастроенный участок КН 66:16:1601004:296. ВРИ: для размещения объектов дорожного сервиса, можно под склады, логистику. Участок, без сетей.

1. **66:16:1601004:296**  
обл. Свердловская, р-н Нижнесергинский, с. Первомайское

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	66:16:1601004:296
Кад. квартал:	66:16:1601004
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Свердловская, р-н Нижнесергинский, с. Первомайское
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	20 402 000,00 руб.
Уточненная площадь:	70 595 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог
по документу:	для размещения объектов дорожного сервиса (стоянка автомобильного транспорта, мотель, кафе, станция технического обслуживания, автомагазин,



**Аналог 3** По обзвону: незастроенная часть площадью 1 га участка с КН 66:58:0112003:66 общей площадью 4га, ВРИ: для размещения складских объектов. Часть участка площадью 1 га без сетей.


## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Земельные участки <sup>1</sup>
★

1. **66:58:0112003:66** ▲ ★ ^  
 Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Тракторная, в 150 метрах на восток от ориентира заправка...  
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	<a href="#">66:58:0112003:66</a>
Кад. квартал:	<a href="#">66:58:0112003</a>
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Тракторная, в 150 метрах на восток от ориентира заправка "Лукойл"
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	13 760 000,00 руб.
Уточненная площадь:	40 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения складских помещений
по документу:	место размещения под проектирование и строительство складских помещений
Кадастровый инженер:	-
Дата постановления на учет:	29.02.2008



### Идентификация передаваемых прав для земельных участков из сегмента рынка объекта оценки, которые определены в таблице 19 (источник: [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request))

**Земельный участок**

[← Вернуться к результатам поиска](#) | [🗨️ Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	<b>66:16:2001048:389</b>
Статус объекта:	<b>Учтенный</b>
Дата постановления на кадастровый учет:	<b>01.07.2014</b>
Категория земель:	<b>Земли населенных пунктов</b>
Разрешенное использование:	<b>Для размещения железнодорожных путей и их конструктивных элементов</b>
Площадь:	<b>7440</b>
Единица измерения (код):	<b>Квадратный метр</b>
Кадастровая стоимость:	<b>1294708,8</b>
Дата определения стоимости:	<b>01.01.2015</b>
Дата внесения стоимости:	<b>24.10.2015</b>
Дата утверждения стоимости:	<b>09.10.2015</b>
Адрес (местоположение):	<b>Свердловская область, р-н Нижнесергинский, г. Нижние Серги, дорога к шлакоотвалу</b>
Дата обновления информации:	<b>26.10.2015</b>
Форма собственности:	<b>Частная</b>
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 66-66-15/305/2014-196 от 23.12.2014 (собственность)	

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	66:16:1601004:296
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.04.2006
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог
Площадь:	70595
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	20402000
Дата определения стоимости:	19.01.2018
Дата внесения стоимости:	11.09.2018
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, р-н Нижнесергинский, с. Первомайское
Дата обновления информации:	11.09.2018
Форма собственности:	Частная
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 66-66-15/041/2006-34 от 06.12.2006 (общая долевая собственность)	
№ 66-66-15/665/2013-346 от 27.06.2013 (общая долевая собственность)	



## 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:	66:58:0112003:66
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.02.2008
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения складских помещений
Площадь:	40000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	13760000
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Дата внесения стоимости:	06.02.2019
Адрес (местоположение):	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Тракторная, в 150 метрах на восток от ориентира заправка "Лукойл"
Дата обновления информации:	06.02.2019
Форма собственности:	
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
	№ 66:58:0112003:66-66/016/2017-14 от 26.04.2017 (аренда)

По данным таблицы 19 наиболее вероятные показатели цен предложений на земельные участки, относящиеся к сегменту рынка объекта оценки, определены ориентировочно и находятся в интервале **от 78 руб./кв. м до 150 руб./кв. м.**

Цены указаны без учета скидки на торг, также необходимо отметить что объекты, принимаемые в качестве потенциальных аналогов, обладают различной площадью и набором коммуникаций, отличаются по местоположению. Объекты предлагаются на праве собственности и на праве аренды. Данные параметры рынка земельных участков характерны для свободных земельных участков.

#### **10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.**

##### **Факторы, влияющие на стоимость.**

В соответствии с теорией и практикой оценки существует ряд факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости. При этом одни из них могут существенно повысить ее, а другие – понизить.

В соответствии со стандартами оценки (с ФСО-7, п. 22е) наиболее важными факторами стоимости объектов недвижимости являются:

- 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;

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

- 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.

**Анализ каждого фактора для целей применимости при оценке объектов недвижимости.**

Факторы перечислены по степени значимости (по мнению оценщика).

**Таблица 20.**

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

Наименование фактора	Интервал значений		Источник
	min	max	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Передаваемые имущественные права	0,88 дол. ед.	1,13 дол. ед.	"Справочник Оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков (Часть 1)" (ООО "РусБизнесПрайсИнформ", 2016г.), стр. 42.
Скидка на цены индустриальных земельных участков (торг) неактивный рынок	-12,2%	-25,1%	Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том III. Земельные участки. Нижний Новгород 2016 (под ред. Лейфера Л. А.), стр. 293.
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в городах с численностью населения «15-25 тыс чел» к цене аналогичного участка в городах с численностью населения «90-135 тыс чел»	0,36 дол. ед.		Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том III. Земельные участки. Нижний Новгород 2016 (под ред. Лейфера Л. А.), стр. 82.
Масштаб объекта	0,8 дол. ед.	1,25 дол. ед.	Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том III. Земельные участки. Нижний Новгород 2016 (под ред. Лейфера Л. А.), стр. 176
Наличие коммуникаций			«Центр Экономического Анализа и Экспертиз», г. Москва, тел. 8 (495) 766-06-78; 8 (809) 505-68-09 ( <a href="http://www.ceae.ru/ocenka-zemeluchastkov.htm">http://www.ceae.ru/ocenka-zemeluchastkov.htm</a> )
электроэнергия	10%	20%	
водоснабжение, канализация, теплоснабжение и коммуникационные связи	5%	15%	
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>			
<b>Скидка на торг (неактивный рынок)</b>			
При продаже универсальных производственно-складских объектов	11,2%	23,7%	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 303
При сдаче в аренду универсальных производственно-складских объектов	8,9%	19,7%	«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. 303
Отношение удельной цены производственных объектов в городах с численностью населения «15- 25 тыс чел» к цене аналогичных объектов в городах с численностью населения «40-60 тыс чел»	0,87 дол. ед.		«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г.,

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Наименование фактора	Интервал значений		Источник
	min	max	
			стр. 102
Отношение удельной ставки аренды производственных объектов в городах с численностью населения «15- 25 тыс чел» к ставке аренды аналогичных объектов в городах с численностью населения «25-40 тыс чел»	0,96 дол. ед.		«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 103
<b>Масштаб объекта</b>			
Для универсальных производственно-складских объектов	0,58	1,72	«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>Состояние объекта</b>			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,81 дол. ед		«Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 229
Отношение удельной ставки аренды производственно-складского объекта в хорошем состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,82 дол. ед		«Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 229
<b>Наличие ж/д пути</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного ж/д подъездом к удельной цене такого же объекта без ж/д подъезда	1,13	1,16	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 197
<b>Наличие отопления</b>			
Отношение удельной цены отопляемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же неотапливаемого объекта	0,76 дол. ед		«Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 200
Отношение удельной ставки аренды отопляемого производственно-складского объекта к удельной ставке аренды такого же неотапливаемого объекта	0,76 дол. ед		«Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 200
<b>Наличие грузоподъемных механизмов</b>			
Отношение удельной ставки аренды объекта, оборудованного г/п механизмом к удельной ставке аренды такого же объекта без г/п механизма	0,89 дол. ед		«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 215
<b>Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости ЕОН</b>			
средняя доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости ЕОН	0,77	0,82	«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Наименование фактора	Интервал значений		Источник
	min	max	
			подхода» стр. 228
<b>Процент недозагрузки (неактивный рынок)</b>			
Процент недозагрузки для универсальных производственно-складских объектов	12,6%	31,9%	«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 60
<b>Значение расходов по содержанию объекта в процентах от потенциального валового дохода (неактивный рынок)</b>			
Значение расходов по содержанию объекта для универсальных производственно-складских объектов	11,4 %	23,5 %	«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 82
<b>Значение текущей доходности (неактивный рынок) в ближайшие 5 лет</b>			
Значение текущей доходности в ближайшие 5 лет	8,2 %	16,6 %	«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 134

**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 «Справочникам оценщика недвижимости-2018». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород.

Представленная информация основана на материалах опроса 161 оценщиков из 71 населённых пунктов России и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населённых пунктов. Представленные поправочные коэффициенты (корректировки) предназначены для использования в процессе оценке недвижимости.

Существенно, что данный показатель не зависит от региона, это подтвердило составление результатов обработки по различным городам. Соответственно среднероссийские показатели справедливы для городов Свердловской области.

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

### 10.5. Выводы:

Из проведенного анализа видно, что:

- Наиболее вероятные показатели цен предложений на земельные участки, относящиеся к сегменту рынка объекта оценки, определены ориентировочно и находятся в интервале от **78 руб./кв. м до 150 руб./кв. м.**
- Наиболее вероятная цена предложения 1 кв. м производственно/складской недвижимости, относящейся к сегменту рынка объекта оценки, находится в интервале **от 2120 до 3883 руб./м<sup>2</sup>.**
- Ставки аренды для производственно/складской недвижимости (с вспомогательными административно/бытовыми помещениями), относящиеся к сегменту рынка объекта оценки, находятся в диапазоне **от 76 руб./кв.м до 100 руб./кв.м** (коммунальные платежи не входят в ставку аренды).

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

## **11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.**

### **Подходы к оценке недвижимого имущества.**

#### **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 аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

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

#### **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;

## **ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

- 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.

### **Обоснование выбора подходов к оценке Объекта оценки**

При проведении оценки любого объекта могут использоваться три подхода: доходный, сравнительный и затратный. При этом исходно рассматривается каждый из этих подходов. Однако решение о том, какой метод или методы являются оптимальными в каждом конкретном случае, принимается

## **ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

оценщиком, исходя из характера и специфики объекта оценки, а также полноты и достоверности данных, используемых для анализа.

Объект оценки – производственные здания, ранее входившие в общий комплекс предприятия по производству и продаже лесопиломатериалов.

В настоящее время из пяти зданий эксплуатируются два: здание тарного цеха и здание электроцеха.

Эксплуатация здания цеха раскроя круглых лесоматериалов, здания бытовых помещений, здания котельной в качестве производственных зданий возможна только после выполнения капитального ремонта зданий.

В рамках настоящего отчета оценка рыночной стоимости имущества производится для цели его реализации в рамках конкурсного производства при его текущем использовании (в состоянии «как есть»).

Рассмотрев возможность применения методов доходного, сравнительного и затратного подходов для целей определения рыночной стоимости объекта оценки, оценщик пришел к выводу о неприемлемости затратного подхода.

При этом, наиболее приемлемым методом расчета в рамках сравнительного подхода является метод корректировок, в рамках доходного подхода – метод прямой капитализации (при оценке здания тарного цеха и здание электроцеха).

При этом необходимо отметить, что стоимость объектов недвижимости, определенная в рамках сравнительного и доходного подхода включает в себя стоимость прав на земельный участок.

Обоснование отказа от использования подходов и выбор методов оценки в рамках используемых подходов (в соответствии с п.11 ФСО 1), а также их реализация приведены ниже в соответствующих разделах настоящего Отчета (см. разделы 12, 13 и 14).

### **12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, 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.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (п. 24г ФСО-7):

- 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.

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. Ввиду отсутствия технических паспортов БТИ для зданий цеха раскроя круглых лесоматериалов, бытовых помещений, котельной и тарного цеха (для выполнения оценки Заказчиком представлен только Технический паспорт БТИ для здания электроцеха) по состоянию на дату оценки Оценщику не известны точные строительные характеристики указанных зданий (строительный объем, удельный вес конструктивных элементов зданий и их техническое состояние).
2. 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.
3. С точки зрения Оценщика, основной инвестиционной мотивацией, определяющей уровень цен на объекты, сопоставимые с объектом оценки, является информация по совершенным сделкам с аналогичными объектами, уровень достижимых доходов от таких объектов, но не затраты, связанные с их строительством.
4. 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.
5. 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.**

### **13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.**

Объектом оценки в рамках настоящей работы являются объекты недвижимого имущества,

1. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений).

2. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной).

3. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха).

4. Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов).

5.Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).

Следует отметить, что Оценка выполнена исходя из того, что к приобретателю оцениваемых зданий переходит право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для их использования.

### **13.1. Теория оценки и определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Выбор методов оценки.**

*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).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости согласно п. 22 ФСО №7 оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

При применении 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;



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

- местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При анализе ситуации, сложившейся на рынке недвижимости Свердловской области, раздел 10.3. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект», 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.**

В рамках сравнительного подхода применяется **метод 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:

$$V = (C_{ан1} \times BK1 + C_{ан2} \times BK2 + \dots + C_{ан n} \times BK n) \times S \quad (1)$$

Где:

V - рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.

C<sub>ан 1,2, n</sub> - рыночная стоимость единицы сравнения по объектам аналогам (руб./м.кв.);

BK - весовой коэффициент по объектам аналогам;

S - площадь объекта оценки, м.кв.

$$C_{ан n} = C_{анф} \times K1 \times K2 \times K3 \dots K n \quad (2)$$

Где:

C<sub>анф</sub> – фактическая цена продажи (предложения) объекта-аналога, (руб./м.кв.);

K<sub>1,2,3, n</sub> - корректирующий коэффициент.

### **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 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.

### **13.2. Определение стоимости объектов недвижимости (зданий и земельных участков) сравнительным подходом.**

Выбор метода сравнения продаж обусловлен наличием рынка продаж недвижимости из сегмента рынка объекта оценки и доступностью информации о ценах их предложения.

Применение данного метода достаточно для качественной оценки производственно/складских зданий, поскольку в ценах аналогов отражаются все ценообразующие факторы рынка аналогичных объектов (включая стоимость земельных участков) и все используемые в других методах оценки принципы оценки

#### **Определение единицы сравнения.**

Принимая во внимание, что типичным для рынка земельно-имущественных комплексов удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади строений, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость объекта недвижимости в рублях за *1 (один) квадратный метр общей площади строений*.

Следует заметить, что стоимость аналогичных объектов содержит в себе стоимостную составляющую прав на земельный участок, в составе аналогов.

#### **Формирование выборки объектов-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 производственными объектами из сегмента рынка объекта оценки, приведен выше в разделе 10.3. Отчета (таблица 17).

В качестве аналогов для реализации метода количественных корректировок было отобрано 5 предложений, 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.

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93




**Таблица 21.**

**Характеристика объектов-аналогов производственно/складского назначения.**

№ п/п	Численность населения Источник <a href="http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti">http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti</a>	Местоположение	Площадь строений кв м	Площадь земельного участка соток	Цена предложения, руб	Цена предложения, руб/кв.м. строения	Источник информации	Описание	Фото
1	9552	Свердловская обл, г Нижние Серги, Мякутина 18	4893,4	180	19 000 000	3883	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-nizhnie-sergi-259645760">https://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-nizhnie-sergi-259645760</a>	<p>продам производственные/складские помещения и АБК. в Свердловской области г. Нижние Серги, ул. Мякутина д. 19. Земельный участок площадью 1,8 Га, находится в долгосрочной аренде до 2062 года. Подъездные пути: асфальтированная автодорога. Состав зданий: Здание КПП площадь 15 м2; Здание склада площадь 751,4 м2, высота потолков от 6,5 до 7,3 м; Здание теплой стоянки площадь 1660,4 м2, высота потолков 6,4 м, восемь ворот; Здание механизированной мойки площадь 410,6 м2, высота потолков 6 м; Здание Административно- корпусов трехэтажное здание с пристроем общей площадью 2056 м2. Все здания отапливаются автономной твердотопливной котельной, водоснабжение, электрические мощности 0,4 МВт, возможно увеличение до 0,8 МВт. На сегодняшний день 80% площадей зданий занято арендаторами. На территории расположены: пиломара, цех механообработки, станция техобслуживания и т.д. Хорошее состояние.</p> <p>По обзвону: общая площадь зданий 15+751,4+1660,4+410,6+2056 = 4893, 4 кв.м, в том числе площадь адм/бытовых помещений 1290 кв.м (площадь одного этажа в 3этажном здании АБК 430 кв.м), площадь производственных помещений 3603 кв.м.</p>	
2	43887	Свердловская обл, г. Верхняя Салда, ул. Северный поселок	1179	13,73	2500000	2120	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/199225634/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/199225634/</a>	<p>продается производственное здание площадью 1179 кв.м., площадь застройки 1373,3 кв.м., стены кирпичные, шл/блочные, ж/б, 1967 год, отапливаемое, состояние неудовлетворительное земельный участок в аренде, водоснабжение и канализация автономные</p>	

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

3	15981	Свердловская обл, г. Дегтярска, Калинина 31в	1806	24	4999000	2768	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/195078529/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/195078529/</a>	продается производственное отопляемое ОСЗ площадью 1806 кв.м., площадь участка в собственности 24 сот, стены ж/б, 1990 год, состояние хорошее, типовой ремонт	
4	20305	Кировград, Октябрьская 14а	1700	135,76	4950000	2912	<a href="https://www.avito.ru/kirovgrad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1090611056">https://www.avito.ru/kirovgrad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1090611056</a>	Продается производственная база, состоит из: земельный участок площадью 13576 кв. м. в собственности (кадастровый номер - 66:49:0504004:11). здание цеха 1 346 кв. м; здания складов и подсобных помещений общей площадью 332 кв. м; собственная электрическая подстанция. Находится в непосредственной близости (единый забор) от крупнейших предприятий г. Кировград АО «Уралэлектромедь» и АО «Кировградский завод твердых сплавов. В шаговой доступности (200 – 400 метров) от главных проходных этих предприятий. 50% помещений сдано в аренду. Рядом ж/д станция Ежовая трасса Екатеринбург – Нижний Тагил., водоснабжение и канализация автономные	
5	15981	Свердловская обл, г. Дегтярск, Лесозаводская	1553,8	126,74	5990000	3855	<a href="https://www.avito.ru/degtjarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1553_m_971078918">https://www.avito.ru/degtjarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1553_m_971078918</a>	Продается здание базы на территории земельного участка 12 674 кв.м, в собственности. Категория земель- земли населенных пунктов. Разрешенное использование- для размещения промышленных объектов. Общая площадь 1553.8 кв.м. Материал стен шлакоблок- с штукатуркой с наружи. Полы- бетонная стяжка, остальные 300 квадратных метров асфальта. Высота потолков- 6 метров. Помещение с отоплением- проведена электрика 380, электричество 52 кВт по договору, возможно увеличение мощность до 1000 кВт. Освещение на площади 800 квадратных метров. Крыша покрыта металлопрофилем в отличном состоянии. Вода скважина. На территории участка расположены: контрольно- пропускной пункт-отдельно стоящее здание 70 квадратных метров, электричество, отопление, здание склада, площадью 200,7 кв.м., здание склада-338,2 кв.м., здание склада с платформой- 66,4 кв.м. База расположена в 250 м. от трассы Ревда-Екатеринбург и 50 метрах от железнодорожных путей.	

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.

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

Объект оценки и аналоги – земельно-имущественные комплексы (земельный участок + улучшение) с различной площадью строений и земельных участков.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости были использованы следующие элементы сравнения:

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

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельно-имущественных комплексов (земельных участков и объектов недвижимости) в рамках сравнительного подхода, приведен в таблице № 22.

Пояснения к расчету приведены ниже.

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Таблица 22.**

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом количественных корректировок (метод сравнения продаж)**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза, на территории ОАО "Нижнесергинский леспромхоз"	Свердловская обл, г Нижние Серги, ул.Мякутина 18	Свердловская обл, г. Верхняя Салда, ул. Северный поселок	Свердловская обл, г. Дегтярска, ул.Калинина 31в	Кировград, ул.Октябрьская 14а	Свердловская обл, г. Дегтярск, ул. Лесозаводская
Характеристика	здание бытовых помещений; здание котельной; здание тарного цеха; здание цеха раскроя круглых лесоматериалов; здание электроцеха	производственно-складские здания с АБК и земельным участком	Производственное здание, земельный участок в площади застройки	производственно-складское здание с земельным участком	производственно-складские здания с земельным участком	производственно-складские здания с земельным участком
1.1.Площадь строений, кв. м,	5 241,40	4 893,40	1 179,00	1 806,00	1 700,00	1 553,80
1.2Площадь земельного участка, кв. м.	Доля в размере 5 241,4 / 5 261,5 в праве аренды участка площадью 180 355 кв.м.	18 000	1 373 (в площади застройки)	2 400	13576	12674
<b>2.Рыночная стоимость единого объекта недвижимости аналогов (цена предложения), руб. с НДС</b>		<b>19 000 000</b>	<b>2 500 000</b>	<b>4 999 000</b>	<b>4 950 000</b>	<b>5 990 000</b>
<b>3. Состав и качество передаваемых прав на объект</b>	право собственности на здания, право аренды на земельный участок	право собственности на здания, право аренды на земельный участок	право собственности на здания, право аренды на земельный участок	право собственности на здания, право собственности на земельный участок	право собственности на здания, право собственности на земельный участок	право собственности на здания, право собственности на земельный участок
Величина корректировки, руб.		0	0	-119 976	-118 800	-143 760
<b>Скорректированная стоимость единого объекта недвижимости аналогов, руб</b>		<b>19 000 000</b>	<b>2 500 000</b>	<b>4 879 024</b>	<b>4 831 200</b>	<b>5 846 240</b>
Площадь улучшений, кв. м	5 241,40	4 893,40	1 179,00	1 806,00	1 700,00	1 553,80



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная стоимость аналогов, руб/ м <sup>2</sup> строений , с НДС		3 883	2 120	2 702	2 842	3 763
<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	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		3 883	2 120	2 702	2 842	3 763
<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	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	Предложение на продажу
<i>Корректировка, %</i>		-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%
Скорректированная стоимость, руб/ м <sup>2</sup>		3 207	1 751	2 231	2 347	3 108
<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	На дату оценки выставлен на продажу
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/м <sup>2</sup>		3 207	1 751	2 231	2 347	3 108
<b>V Характеристика местоположения</b>	Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза	Свердловская обл, г Нижние Серги, Мякутина 18	Свердловская обл, г. Верхняя Салда, ул. Северный поселок	Свердловская обл, г. Дегтярск, Калинина 31в	Кировград, Ул.Октябрьская 14а	Свердловская обл, г. Дегтярск, ул.,Лесозаводская
<b>1.Численность населения</b> (источник: <a href="http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti">http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti</a> )	9552	9552	43887	15981	20305	15981
Диапазон численности, тыс	до 25	до 25	40-60	до 25	до 25	до 25
<i>Корректировка, доли</i>		1,00	0,87	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка, %</i>		0%	-13%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		3 207	1 524	2 231	2 347	3 108
<b>2. Близость к автомагистралям, ж/д путям</b>	Вблизи крупных авто-дорог	Вблизи крупных авто-дорог	Вблизи крупных авто-дорог	Вблизи крупных авто-дорог	Вблизи крупных авто-дорог и ж/д путей	Вблизи крупных авто-дорог и ж/д путей

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<i>Корректировка, доли</i>		1,00	1,00	1,00	0,87	0,87
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		3 207	1 524	2 231	2 042	2 704
<b>У1 Физические характеристики объекта, в т ч:</b>						
<b>1. Масштаб объекта (площадь)</b>	5 241,40	4 893,40	1 179,00	1 806,00	1 700,00	1 553,80
Диапазон площади, кв. м	5000-10000.	1000-5000.	1000-5000.	1000-5000.	1000-5000.	1000-5000.
<i>Корректировка, доли</i>		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
<i>Корректировка, %</i>		-11%	-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		2 854	1 356	1 986	1 818	2 406
<b>2. Поправка на материал стен</b>	кирпич/ж/б	кирпич/ж/б	кирпич/ж/б	кирпич/ж/б	кирпич/ж/б	кирпич/ж/б
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб./ кв. м		2 854	1 356	1 986	1 818	2 406
<b>3. Состав площадей</b>	производственные и адм/бытовые помещения	производственные и адм/бытовые помещения	производственные помещения	производственные помещения	производственные помещения	производственные помещения
<b>Площадь всего, в том числе</b>	5 241,40	4 893,40	1 179,00	1 806,00	1 700,00	1 553,80
<b>S производств</b>	5 169,10	3 603,40	1 179,00	1 806,00	1 700,00	1 553,80
<b>S бытовые</b>	72,30	1 290	0	0	0	0
<i>Корректировка, %</i>		-5,50%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		2 697	1 360	1 992	1 823	2 413
<b>4. Техническое состояние здания</b>	Удовлетворительное и неудовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Площадь помещений в удовлетворительном состоянии м <sup>3</sup>	1 356,4	4 893,40	0,00	1 806,00	1 700,00	1 553,80
Площадь помещений в неудовлетворительном состоянии м <sup>3</sup>	3 885,0		1 179,00	0,00	0,00	0,00
<i>Корректировка, %</i>		-21,00%	11,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		2 131	1 510	1 574	1 441	1 906

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>5.Наличие отопления</b>	нет (в неработоспособном состоянии)	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка, в долях</i>		0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
<i>Корректировка, %</i>		-24,00%	-24,00%	-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>		1 619	1 147	1 196	1 095	1 449
<b>6.Наличие централизованных водоснабжения и канализации</b>	нет (автономные, в неработоспособном состоянии)	есть	нет	есть	нет	есть
<i>Корректировка, %</i>		-3,91%	0,00%	-3,91%	0,00%	-3,91%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		1 556	1 147	1 149	1 095	1 392
<b>УП Экономические характеристики объекта</b>	Уровень операционных расходов, условия аренды типичны для производственно/складских зданий класса С					
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/ м <sup>2</sup>		1 556	1 147	1 149	1 095	1 392
<b>УПВ Свойства земельного участка (плотность застройки)</b>	Собщ. = 5241,4 кв.м. Суч-ка = 17,97 га	Собщ. = 4893,4 кв.м. Суч-ка = 1,8 га	Собщ. = 1179 кв.м. Суч-ка = 0,14 га	Собщ. = 1806 кв.м. Суч-ка = 0,24 га	Собщ. = 1700 кв.м. Суч-ка = 1,36 га	Собщ. = 1553,8 кв.м. Суч-ка = 1,27 га
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/ м <sup>2</sup>		1 556	1 147	1 149	1 095	1 392
<b>Медиана/отклонение от медианы</b>	1 149	1,35	1,00	1,00	0,95	1,21
<i>отклонение от медианы</i>		35%	0%	0%	-5%	21%
Количество корректировок		6	6	6	7	8
Вес аналога	Сумма = 1	0,217	0,217	0,217	0,186	0,163
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м объекта оценки, руб. с НДС		338	249	249	204	227
<b>Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м здания руб/ м<sup>2</sup>, с НДС</b>	1 267					
<b>Стоимость единого объекта недвижимости с НДС, руб</b>	6 640 854					
<b>Округленно</b>	<b>6 641 000</b>					

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Объяснение 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. Корректировка на состав и качество передаваемых прав .

Данная поправка отображает разницу в правовом положении объекта оценки и аналогов.

В отличие от объема передаваемых прав в составе объекта оценки и аналогов № 1 и 2 (право собственности на здания, право аренды на земельный участок), земельные участки в составе аналогов №3, 4 и 5 передаются на праве собственности, что требует введения корректировки.

Этапы расчета поправки на отличие в правах на земельный участок в составе оцениваемого комплекса имущества и объектах-аналогах.

1. Выделяем стоимость улучшений и стоимость земельных участков из стоимости единых объектов недвижимости (ЕОН) в составе аналогов №№3, 4 и № 5 на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 228.

Значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН по мнению сотрудников банков, для производственно-складских объектов приведено в таблице ниже.

Таблица 23.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,80	0,77	0,82
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,83	0,81	0,85
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,80	0,77	0,83
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,77	0,73	0,81
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,77	0,74	0,81

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 228.

На стр. 228 справочника приведена средняя доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости ЕОН для универсальных производственно-складских объектов, которая составляет 0,80 (соответственно, доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости ЕОН, составит  $(1 - 0,8) = 0,2$ ).

Таким образом, стоимость строений (улучшений земельного участка) в составе аналогов составит, соответственно:

Аналог 3: 4 999 000 рублей (стоимость ЕОН)  $\times 0,8 = 3 999 200$  рублей;

Аналог 4: 4 950 000 рублей (стоимость ЕОН)  $\times 0,8 = 3 960 000$  рублей;

Аналог 5: 5 990 000 рублей (стоимость ЕОН)  $\times 0,8 = 4 792 000$  рублей;

Стоимость права собственности для земельных участков в составе аналогов составит, соответственно:

Аналог 3: 4 999 000 рублей (стоимость ЕОН)  $\times 0,2 = 999 800$  рублей;

Аналог 4: 4 950 000 рублей (стоимость ЕОН)  $\times 0,2 = 990 000$  рублей;

Аналог 5: 5 990 000 рублей (стоимость ЕОН)  $\times 0,2 = 1 198 000$  рублей.

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

2. К полученному (на этапе 1) результату стоимости земельных участков вводим поправку на отличие в правах. Поправка рассчитана по данным, приведенным в источнике "Справочник Оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков (Часть 1)" (ООО "РусБизнесПрайсИнформ", 2016г.).

Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды для земельных участков под строительство промышленных и складских объектов в Екатеринбурге и Свердловской области, составляет: 0,88.

**Таблица 24.**

**Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости**

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов		
	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Волгоград	0,83	1,21
г. Екатеринбург	0,88	1,13

*Источник: «Справочника Оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков (Часть 1)» (ООО "РусБизнесПрайсИнформ", 2016г.) страница 42.*

Таким образом, стоимость права аренды для земельных участков в составе аналогов составит, соответственно:

- Аналог 3: 999 800 рублей x 0,88 = 879 824 рублей;
- Аналог 4: 990 00 рублей x 0,88 = 871 200 рублей.
- Аналог 5: 1 198 000 рублей x 0,88 = 1 054 240 рублей.

3. Определяем стоимость единых объектов недвижимости - аналогов №№ 3,4 и № 5 - как сумму улучшений и скорректированной стоимости земельных участков в составе аналогов.

Расчет корректировки по описанному выше алгоритму приводится ниже в таблице.

**Таблица 25.**

Наименование	Объект оценки	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза, на территории ОАО "Нижнесергинский леспромхоз"	Свердловская обл, г. Дегтярска, Калининна 31в	Кировград, Октябрьская 14а	Свердловская обл, г. Дегтярск, Лесозаводская
Имущественные права	право собственности на здания, право аренды на земельный участок	право собственности на здания, право собственности на земельный участок	право собственности на здания, право собственности на земельный участок	право собственности на здания, право собственности на земельный участок
П.1 Стоимость объекта оценки (ЕОН) руб.		4 999 000	4 950 000	5 990 000
П.2 Стоимость улучшений в общей стоимости ЕОН (п.1. x 0,8)		3 999 200	3 960 000	4 792 000
П.3 Стоимость земельного участка в общей стоимости ЕОН (до корректировки на отличие в правах, п.1 x 0,2)		999 800	990 000	1 198 000
П.4 Стоимость земельного участка в общей стоимости ЕОН (с учетом корректировки на отличие в правах, п.3 x 0,88)		879 824	871 200	1 054 240
П.5. Величина корректировки, руб. (п.4 – п.3)		-119 976	-118 800	-143 760
П.6. Скорректированная стоимость объекта оценки (ЕОН) руб. (п.1 + п.5)		<b>4 879 024</b>	<b>4 831 200</b>	<b>5 846 240</b>

**Условия финансирования.**

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

**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.

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 неактивных рынках приведены следующие корректировки:

**Таблица 26.**

Границы расширенного интервала значений скидки на торг			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%

*Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 303.*

Поправка на «уторгование» для аналогов принимается равной среднему значению интервала, в размере – 17,4%.

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

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

**Характеристика местоположения.**

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого и сопоставимых объектов существенно отличается. Этими различиями являются социально-экономическое развитие района, удобство подъездных путей, развитость инфраструктуры.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в городах с различной численностью населения.

Численность населения косвенно отражают экономическое состояние региональных городов.

В связи с этим оценщик считает возможным рассчитать корректировку на местоположение для удельной цены по разнице корректирующих коэффициентов при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и аналогов.

В исследованиях Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., на стр.103 приведены корректирующие коэффициенты для удельной цены



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

промышленных объектов при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и аналогов.

**Таблица 27.**

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.**  
**1. Универсальные производственно-складские объекты**

Таблица 22

Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400- 2 100
102	15-25	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50	0,47
	25-40	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50
	40-60	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54
	60-90	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58
	90-135	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62
	135-200	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66
	200-280	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71
	280-420	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76
	420-630	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81
	630-950	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87
	950 - 1 400	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93
	1 400-2 100	2,13	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., на стр.103

**Таблица 28.**

Факторы/Местоположение	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Населенный пункт</b>	Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза	Свердловская обл, г Нижние Серги, Мякутина 18	Свердловская обл, г. Верхняя Салда, ул. Северный поселок	Свердловская обл, г. Дегтярска, Калинина 31в	Кировград, Октябрьская 14а	Свердловская обл, г. Дегтярск, Лесозаводская
<b>Численность, чел.</b>	9552	9552	43887	15981	20305	15981
<b>Диапазон численности</b>	До 25 тыс чел	До 25 тыс чел	40-60 тыс чел	До 25 тыс чел	До 25 тыс чел	До 25 тыс чел
Корректирующий коэффициент для удельной цены при различной численности, дол ед	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00

Значение корректирующего коэффициента для аналога 2 составляет 0,87, соответственно, к цене аналога применяется поправка -13%.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставимы по расположению вблизи крупных транспортных магистралей, корректировка на отличие по указанному фактору не требуется.

**Наличие ж/д подъезда.** Наличие ж/д подъездных путей увеличивает коммерческую привлекательность объектов производственно-складского назначения.

Ж/д подъезд к объекту оценки и аналогам №№1, 2 и 3 отсутствует, аналоги №№ 4 и 5 расположены в непосредственной близости к ж/д пути, требуется введение корректировки.

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 неактивных рынках приведены следующие корректировки:

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**  
Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 160

Обратная корректировка на «ж/д подъезд» для аналогов №№ 4 и 5 принимается равной среднему значению интервала, в размере –  $1 : 1,15 = 0,87$  или -13%.

**Физические характеристики.**

**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, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г.

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

Таблица 81

Площадь, кв.м		объекты класса С и ниже (низкоклассные производственно-складские объекты)					
		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	0,86	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, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 177. Вводятся соответствующие корректировки.

**Материал стен.** Данная поправка учитывает разницу в материале стен объекта оценки и объектов-аналогов. Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой капитальные здания со стенами из кирпича и ж/б панелей, корректировка к указанным аналогам не требуется.

**Поправка на состав площадей.** Объект оценки и аналог № 2 включают в себя производственные и административно-бытовые площади, аналоги №№ 1, 3, 4 и 5 включают в себя производственные площади, требуется введение корректировки.

Корректировку к цене объектов-аналогов можно рассчитать по формуле:

$$K_{соотн.пл.} = \frac{\frac{S_{бытоц}}{S_{общ.оц.}} \times K_{быт / произв} + \frac{S_{произвоц.}}{S_{общ.оц.}}}{\frac{S_{быт.ан.}}{S_{общ.ан.}} \times K_{быт / произв} + \frac{S_{произв.ан.}}{S_{общ.ан.}}}$$

где:

$K_{быт/произв}$  - коэффициент, равный отношению удельной стоимости адм/бытовых помещений производственного комплекса к удельной цене производственно/складской части комплекса.

$S_{быт.оц.}$  - площадь административно/бытовых помещений объекта оценки;

$S_{произв.оц.}$  - площадь производственных помещений объекта оценки;

$S_{общ.оц.}$  - общая площадь объекта оценки;

$S_{сэндвич.ан.}$  - площадь административно/бытовых помещений объекта-аналога;

$S_{капит.ан.}$  - площадь производственных помещений объекта-аналога;

$S_{общ.ан.}$  - общая площадь объекта-аналога.

Корректировка на состав площадей принята на основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки ««Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г.

На стр. 259 справочника приведено отношение удельной цены бытовых помещений производственного комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса, которое составляет 1,23.

Таблица 31.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 259

Таким образом, размер корректировки стоимости объекта-аналога 1 ((у которого общая площадь составляет 4893,4м<sup>2</sup>, в том числе площадь административно/бытовых помещений составляет 1290 м<sup>2</sup> (как 430 кв.м. площадь 1 этажа x 3) и площадь производственных помещений составляет 3603,4 м<sup>2</sup>)) для определения стоимости объекта оценки, (у которого общая площадь составляет 5241,4м<sup>2</sup>, площадь административно/бытовых помещений составляет 72,3 м<sup>2</sup> и площадь производственных помещений составляет 5169,1м<sup>2</sup>) составит –  $(72,3 \times 1,23 / 5241,4 + 5169,1 \times 1 / 5241,4) / (1290 \times 1,23 / 4893,4 + 3603,4 \times 1 / 4893,4) = 1,003 : 1,061 = 0,945$  или -5,5%.

Размер корректировки стоимости для объектов-аналогов №№ 2,3,4 и 5 (бытовые помещения в составе аналогов отсутствуют), составит (на примере аналога № 2):

$$(72,3 \times 1,23 / 5241,4 + 5169,1 \times 1 / 5241,4) / (1179 \times 1 / 1179) = 1,003 : 1 = 1,003 \text{ или } + 0,3\%.$$

**Физическое состояние объекта.** Данная корректировка учитывает разницу в техническом состоянии объекта оценки и объектов-аналогов.

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Анализируемые здания и объекты-аналоги находятся в различном состоянии:

- у объекта оценки общей площадью 5241,4 м<sup>2</sup> площадь помещений в удовлетворительном состоянии составляет 1356,4 м<sup>2</sup> и площадь помещений в неудовлетворительном состоянии составляет 3884 м<sup>2</sup>;

- объекты-аналоги 1,3,4 и 5 находятся в удовлетворительном состоянии;

- объект-аналог 2 находится в неудовлетворительном состоянии.

Соответственно, необходимо применение корректировки.

Корректировка на отличие в состоянии объектов принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г.

Влияние фактора состояния объекта для производственно-складской недвижимости приведено в таблице ниже.

**Таблица 32.**

<i>Матрицы коэффициентов</i>				
		Таблица 126		
цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 229*

Усредненные показатели результатов исследования отношения удельной цены объектов в неудовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 0,71 доли ед.

Размер корректировки стоимости объектов-аналогов 1,3,4 и 5 в удовлетворительном состоянии (на примере аналога 1, у которого общая площадь составляет 4893,4 м<sup>2</sup>) для определения стоимости объекта оценки общей площадью 5241,4 м<sup>2</sup> (у которого площадь помещений в удовлетворительном состоянии составляет 1356,4 м<sup>2</sup> и площадь помещений в неудовлетворительном состоянии составляет 3884 м<sup>2</sup>) составит –  $(4893,4 \times 1/4893,4) / ((1356,4 * 1/5241,4 + 3884 * 0,71/5241,4)) = 0,79$ . Для расчетов принимается корректировка в размере 0,79 (или -21%).

Размер корректировки стоимости объекта-аналога 2 в неудовлетворительном состоянии (у которого общая площадь составляет 1179 м<sup>2</sup>) для определения стоимости объекта оценки общей площадью 5241,4 м<sup>2</sup> (у которого площадь помещений в удовлетворительном состоянии составляет 1356,4 м<sup>2</sup> и площадь помещений в неудовлетворительном состоянии составляет 3884 м<sup>2</sup>) составит –  $(1179 \times 0,71/1179) / ((1356,4 * 1/5241,4 + 3884 * 0,71/5241,4)) = 1,11$ . Для расчетов принимается корректировка в размере 1,11 (или +11%). Расчет корректировки по описанному выше алгоритму приводится ниже в таблице.

**Таблица 33.**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза	Свердловская обл, г Нижние Серги, ул. Мякутина 18	Свердловская обл, г. Верхняя Салда, ул. Северный поселок	Свердловская обл, г. Дегтярска, ул. Калинина 31в	Кировград, ул. Октябрьская 14а	Свердловская обл, г. Дегтярск, ул.,Лесозаводская
1.1.Площадь строений, кв. м, в том числе	5 241,4	4 893,40	1 179,00	1 806,00	1 700,00	1 553,80
Площадь объектов в удовлетворительном состоянии м <sup>3</sup>	1 356,4	4 893,40	0	1 806,00	1 700,00	1 553,80
Площадь объектов в неудовлетворительном состоянии м <sup>3</sup>	3 885,0	0	1 179,0	0	0	0



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Отношение удельной цены объектов в неудовлетворительном состоянии /к уд. цене объектов в удовлетворительном состоянии	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71
Коэффициент приведенной площади объектов	$1356,4 * 1/5241,4 + 3884 * 0,71 / 5241,4 = 0,79$	$4893,4 \times 1/4893,4 = 1,0$	0,71	1,0	1,0	1,0
Поправочный коэффициент на состав, доли		$0,79 : 1 = 0,79$	$0,79 : 0,71 = 1,11$	0,79	0,79	0,79
Корректировка, %		-21,00%	11,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%

*Инженерные коммуникации.* Анализируемый в настоящем исследовании комплекс объектов недвижимости и объекты-аналоги (производственные базы) в различной степени обеспечены инженерными коммуникациями, следовательно, в каждом случае необходимо ввести поправку, учитывающую эти различия.

### *Отопление.*

Корректировка на наличие/отсутствие отопления принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки ««Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г.

На стр. 200 справочника приведено отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта, которое составляет 0,76.

**Таблица 34.**

цены/арендные ставки		объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)	
		Аналог	
Объект оценки	отопление есть	отопление есть	отопление отсутствует
		отопление есть	1,00
	отопление отсутствует	0,76	1,00

*Источник информации:* «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 200

Поскольку техническое состояние сетей отопления у объекта оценки оценивается, как «неработоспособное, требующее выполнения ремонтных работ», размер корректировки к стоимости объектов-аналогов (по информации, приведенной в объявлениях, и обзвону продавцов установлено: здания отапливаемые) составляет 0,76 доли ед. (или -24%).

### *Водоснабжение и канализация.*

Учитывая, что в отличие от объекта оценки и аналогов №№ 2 и 4 (централизованные водоснабжение и канализация отсутствуют либо находятся в неработоспособном состоянии), аналоги №№ 1,3 и 5 обеспечены водоснабжением и канализацией, данная поправка на отличие рассчитана на основании Сборника УПСС Ко-Инвест «КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания " 2017 стр 994).

Для определения удельного веса затрат на водоснабжение и канализацию в общей стоимости объекта был использован объект – аналог (сопоставимый с объектом оценки и аналогами №№ 2 и 4 по особенностям конструктивного решения) с наименованием «механические мастерские». Код аналога - ПЗ.19.000.0063 (КС-1). Стены – кирпичные, освещение, водоснабжение, канализация, отопление (копия страницы приведена в приложении).

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Так, в соответствии со сборником, для подобного объекта вес конструктивных элементов «водоснабжение и канализация» составляет 3,91% в стоимости затрат на строительство объекта в целом.

**Таблица 35.**

МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ										Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1					
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции												
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонные					КРОВЛЯ — Два слоя рулонная												
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.19.000.0060										*4000		Econom	руб. на 1 м³	3 039			
ruПЗ.19.000.0061										*5000		Econom	руб. на 1 м³	2 922			
ruПЗ.19.000.0062										*6000		Econom	руб. на 1 м³	2 739			
ruПЗ.19.000.0063										*10000		Econom	руб. на 1 м³	2 557			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
364,77	547,08	334,24	30,35	486,38	212,83		243,18	273,53	91,24	60,70		158,08	118,52	98,83	19,69	3039,41	
12,00%	18,00%	11,00%	1,00%	16,00%	7,00%		8,00%	9,00%	3,00%	2,00%		5,20%	3,90%	3,25%	0,65%	100,00%	
321,78	526,11	321,42	29,27	467,40	233,41		233,41	262,52	88,34	88,34		140,19	105,16	87,62	17,52	2922,49	
11,01%	18,00%	11,00%	1,00%	15,99%	7,99%		7,99%	8,98%	3,02%	3,02%		4,80%	3,60%	3,00%	0,60%	100,00%	
329,54	492,87	301,18	27,46	438,49	218,24		191,51	218,24	82,38	82,38		142,73	106,77	89,07	17,89	2738,74	
12,03%	18,00%	11,00%	1,00%	16,01%	7,97%		6,99%	7,97%	3,01%	3,01%		5,21%	3,90%	3,25%	0,65%	100,00%	
306,60	460,18	281,30	25,65	409,04	178,14		204,70	254,55	51,66	51,66		133,11	80,01	83,28	16,63	2556,81	
11,99%	18,00%	11,00%	1,00%	16,00%	6,97%		8,01%	9,96%	2,02%	2,02%		5,22%	3,91%	3,26%	0,65%	100,00%	

Источник информации: Сборник УПСС Ко-Инвест «КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания" 2017 стр 994

Принимаем величину корректировки для аналогов №№ 1,3 и 5 по указанному фактору на уровне -3,91%.

*Наличие/отсутствие грузоподъемных механизмов.* Наличие грузоподъемных механизмов увеличивает коммерческую привлекательность объекта и соответственно вызывает повышение цены.

У объекта оценки и аналогов отсутствуют грузоподъемные механизмы, введение корректировки не требуется.

### **Характеристики земельного участка и плотность застройки.**

Плотность застройки является ценообразующим параметром объекта оценки, характеризующим свойства земельного участка, в составе земельно/имущественного комплекса.

Показатель плотности застройки учитывает соотношение суммарной поэтажной площади улучшений и площади земельного участка.

Показатель плотности застройки отражает потенциал доходоприношения с площади земельного участка, при этом возможность строительства на земельном участке улучшений в целом ограничена нормативно-правовой базой законодательства Российской Федерации, генеральным планом развития территории, СНИП-ми и пр.

Плотность застройки производственных территорий регламентируется Сводом правил СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», дата введения 20 мая 2011 г (актуализированная редакция СНИП II-89-80\* "Генеральные планы промышленных предприятий", источник <http://docs.cntd.ru/document/1200084088>) и является производной от двух величин: минимально допустимыми расстояниями между зданиями (сооружениями) и минимальной плотностью застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Нижнесергинского городского поселения, утверждёнными решением Думы Нижнесергинского городского поселения от 26.02.2009 № 147, Том 2. Карте градостроительного зонирования и градостроительные регламенты г. Нижние Серги статья 3 «Градостроительные регламенты» установлено:

«При определении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, в том числе их площади, рекомендуется руководствоваться:



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

1) по зоне Ж-1- решениями органов местного самоуправления муниципального образования;

2) по иным зонам - строительными нормами и правилами (до принятия технических регламентов) (Источник <http://adminsergi.ru/building/voprosyi-gradostroitelstva/>).

В соответствии с СП 18.13330.2011, Приложение В, минимальная рекомендуемая плотность застройки, для предприятий лесной промышленности (с видом деятельности, аналогичным виду деятельности Нижнесергинского леспромхоза: производство и продажа лесопиломатериалов <http://org66.ru/9475/>) при поставке продукции по железной дороге составляет 40% .

Отрасль производства (производственная деятельность) [15]	Предприятия (производства)	Минимальная плотность застройки, %
Лесная промышленность	4 Пиломатериалов, стандартных домов, комплектов деталей, столярных изделий и заготовок: при поставке сырья и отправке продукции по железной дороге	40
	при поставке сырья по воде	45
	5 Древесно-стружечных плит	45
	6 Фанеры	47
	7 Мебельные	53

Источник: <http://docs.cntd.ru/document/1200084088>

Таким образом, в соответствии со ст.3 Правил землепользования и застройки Нижнесергинского городского поселения и Приложением В к Своду правил СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», применительно к территории города Нижние Серги, рекомендуемая минимальная плотность застройки для предприятий по производству лесопиломатериалов установлена в размере 40%.

Объект оценки и аналоги – производственные здания с различным соотношением площади земельного участка и суммарной поэтажной площади улучшений (плотность застройки находится в диапазоне от 2,9 % у объекта оценки до 85,9% у аналога 2).

**Таблица 36.**

Факторы	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь строения, кв. м, в том числе	5 241,40	4 893,40	1 179,00	1 806,00	1 700,00	1 553,80
Общая площадь земельного участка кв. м	179 665	18 000	1 373	2 400	13 576	12 674
Плотность застройки, %	2,90%	27,20%	85,90%	75,30%	12,50%	12,30%
Нормативное значение, %	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Разница в плотности застройки объекта с нормативным значением	-37,10%	-12,80%	45,90%	35,30%	-27,50%	-27,70%

Рассмотрев зависимость влияния плотности застройки участков в составе объекта оценки и аналогов на их стоимость, оценщик пришел к следующим выводам:

1. Согласно источника «Особенности учета плотности застройки при определении рыночной стоимости недвижимого имущества» Бастрыгина Л. и Белоусов Р., журнал «Оценочная деятельность» № 2 июль 2011 г, стр 71:

«Выбор метода учета плотности застройки зависит от объекта оценки, от назначения оценки, наличия необходимой для расчета информации и других факторов.

Чем больше площадь свободного земельного участка, тем выше стоимость имущественного комплекса? Нет. Данная логика рассуждений имеет ряд противоречий, ограничений и, на наш взгляд, не применима в рамках оценочных процедур и установления стоимости.

## **ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Не всегда наличие свободной, незастроенной площади земельного участка означает наличие в потребности в строительстве дополнительных улучшений.**

Необходимо учитывать и генеральный план развития территории, СНиПы, имеющиеся в каждом конкретном случае обременения части земельного участка имущественного комплекса».

2. Избыточные территории, на которых расположены действующие предприятия, являются снижающим фактором в стоимости земельного участка. Не вызывает сомнения, что в современных условиях ценностью для предприятий обладает только та часть земельного участка, которая непосредственно им используется, а все остальные земли, щедро выделенные в советский период – это, как минимум, налоговое бремя. Рыночная стоимость такой свободной земли мизерная и приравнивается к стоимости земель окружения, при условии, что вокруг оцениваемого объекта большое количество неиспользуемых земель.

3. Оцениваемые объекты расположены на крупном земельном участке площадью  $\approx 18$  га, большая часть которого не используется (плотность застройки 2,9 % значительно ниже рекомендуемой минимальной плотности застройки для предприятий по производству лесопиломатериалов, установленной в размере 40%), что свидетельствует о наличии не востребованной площади участка.

**В данной ситуации использование традиционных методов учета плотности застройки путем приведения плотности застройки аналогов к плотности застройки объекта оценки приводит к неоправданному завышению стоимости оцениваемой недвижимости.**

Оценщиком был произведен анализ зависимости влияния плотности застройки (площади земельных участков) на стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) на основании выборки предложений по объектам из сегмента рынка объекта оценки с использованием статистического метода (корреляционно-регрессионного анализа).

Ввиду немногочисленности выборки предложений по продаже объектов производственно-складского назначения (комплексов имущества), расположенных непосредственно в районе расположения объекта оценки, для проведения анализа была построена выборка предлагаемых к продаже подобных объектов, расположенных в областном центре г. Екатеринбурге, так-как рынок продажи производственно-складской недвижимости здесь наиболее развит, в отличие от других городов области.

Правила отбора аналогов для построения выборки:

- назначение: объекты производственно-складского назначения (комплексы имущества, в состав которых входят строения и земельные участки). Объекты, в описании которых отсутствует информация о характеристиках земельных участков, не рассматривались;

- местоположение: производственная зона в удаленных от центра районах г. Екатеринбурга. Оценщиком не рассматривались объекты, расположенные в центре и приближенных к центру района города (с целью минимизации влияния на результат исследования отличия в местоположении анализируемых объектов).

- площадь объекта: не рассматривались объекты с площадью строений менее 1000 кв.м. (с целью минимизации влияния на результат исследования фактора масштаба).

В результате анализа рынка была получена следующая выборка данных (копии объявлений приведены в Приложении к отчету):

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Выборка по объектам производственно/складского назначения назначения, предлагаемым к продаже.**

**Таблица 37.**

№ п/п	Наименование	Цена единого объекта недвижимости, руб	Площадь зданий кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Плотность застройки	Цена руб/кв.м. зданий	источник информации
1	Екатеринбург, Исток, Сиб.тракт 21км 21	14 910 000	2 010	10 071	0,200	7418	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30136912-1758.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30136912-1758.htm</a>
2	Екатеринбург, Садовый, Сибирка 38	21 000 000	1 600	3 500	0,457	13125	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/14092271-2500.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/14092271-2500.htm</a>
3	Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 3	36 672 000	1 157	2 953	0,392	31696	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30036382-1421.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30036382-1421.htm</a>
4	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 3/г	41 400 000	2 090	2 700	0,774	19809	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000191-2847.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000191-2847.htm</a>
5	Екатеринбург, С.Сортировка, Монтажников 3	45 000 000	2 570	8 500	0,302	17510	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30256031-1425.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30256031-1425.htm</a>
6	Екатеринбург, Уралмаш, Космонавтов 15	47 000 000	1 813	1 600	1,133	25924	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30180942-1117.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30180942-1117.htm</a>
7	Екатеринбург, С.Сортировка, Сортировочная 1	52 000 000	1 100	5 277	0,208	47273	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30078802-541.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30078802-541.htm</a>
8	Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 11/а	55 000 000	4 007	9 221	0,435	13726	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/34092830-2500.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/34092830-2500.htm</a>
9	Екатеринбург, Уралмаш, 1-й Пятилетки пл. 48	60 000 000	2 682	9 000	0,298	22371	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20522-2634.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20522-2634.htm</a>
10	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 2/А	65 000 000	2 200	41 200	0,053	29545	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20059541-83.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20059541-83.htm</a>
11	Екатеринбург, Уралмаш, 1-й Пятилетки пл. 1	70 000 000	9 353	10 000	0,935	7484	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30149405-183.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30149405-183.htm</a>

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

№ п/п	Наименование	Цена единого объекта недвижимости, руб	Площадь зданий кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Плотность застройки	Цена руб/кв.м. зданий	источник информации
12	Екатеринбург, Птицефабрика, Слободской 37	80 000 000	1 481	23 000	0,064	54018	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30058302-1478.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30058302-1478.htm</a>
13	Екатеринбург, Химмаш, Черняховского 69/А	99 000 000	15 000	35 000	0,429	6600	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000250-2969.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000250-2969.htm</a>
14	Екатеринбург, Эльмаш, Ст.большевиков 2	101 990 000	2 914	2 553	1,141	35000	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30036405-1421.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30036405-1421.htm</a>
15	Екатеринбург, Эльмаш, Аппаратная 5	129 649 200	6 660	14 810	0,450	19467	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/22508-2634.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/22508-2634.htm</a>
16	Екатеринбург, Эльмаш, Аппаратная 5	159 306 496	8 975	15 000	0,598	17750	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/12234-2634.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/12234-2634.htm</a>
17	Екатеринбург, Чермет, Монтерская 3	224 000 000	6 900	19 440	0,355	32464	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30175939-78.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30175939-78.htm</a>
18	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 2/д	360 000 000	11 367	10 000	1,137	31671	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30173461-146.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30173461-146.htm</a>

Для расчета оценки зависимости влияния плотности застройки (площади земельных участков) на стоимость единого объекта недвижимости, оценщиком был построен точечный график распределения и на его основе с помощью средств анализа Microsoft Excel составлено регрессионное уравнение, устанавливающее количественную взаимосвязь между плотностью застройки производственных комплексов имущества и ценой их продажи.

Ценовые значения удельной стоимости объектов недвижимости отражены на графике ниже (в координатах цена за 1 кв.м. строения / плотность застройки земельного участка).

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

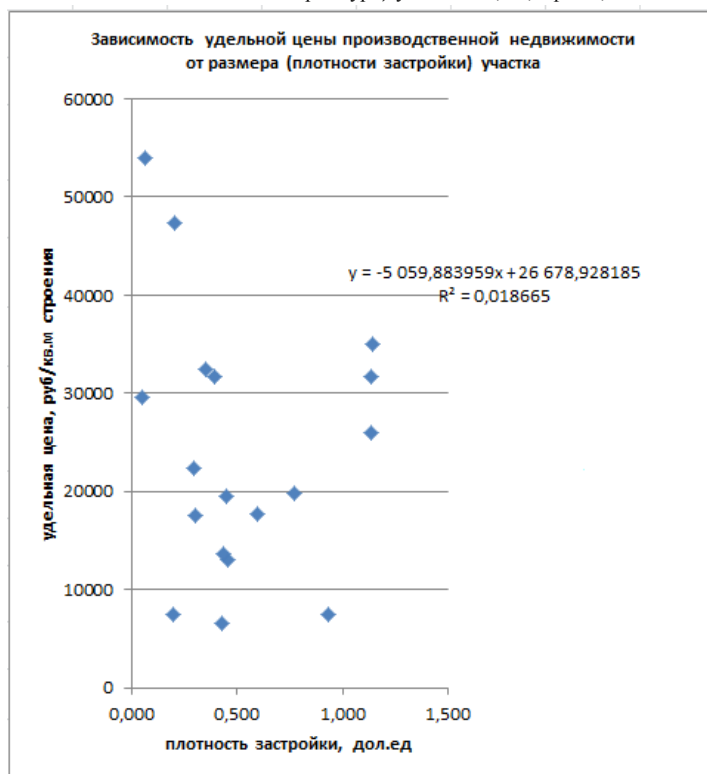


Рис. 8. Источник: анализ Оценщика.

Низкая величина достоверности аппроксимации ( $R = 0,018665$ ) свидетельствует о низком уровне тесноты связи (отсутствии зависимости) между рассматриваемыми параметрами.

В итоге, учитывая все вышеизложенное, корректировка на отличие в плотности застройки (площади земельных участков в составе объекта оценки и аналогов) не применяется.

### **Экономические характеристики использования объекта недвижимости.**

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

### **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.

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

#### **Описание процедуры согласования.**

В результате проведенных корректировок стоимости аналогов, различаются между собой. Оценщик принял решение отклонение от медианного значения до 40% считать допустимым в силу ограниченности числа объектов, которые были признаны аналогами оцениваемому объекту, т.к. на дату оценки наблюдается большой разброс цен и ограниченное количество участков на рынке недвижимости.

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

Для определения средневзвешенной стоимости 1 кв. м объекта оценки по объектам-аналогам, Оценщиком использованы скорректированные цены всех объектов аналогов.

Необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому объекту (т.е. подвергся меньшему числу корректировок).

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

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1} + k_4^{-1}}$$

Здесь  $k_1, k_2, k_3, k_4, k_i$  – количество корректировок цен аналогов.

Рыночная стоимость 1 кв. м. объектов недвижимости получена, как средневзвешенное значение скорректированных удельных стоимостей 1 кв. м. аналогов, с учетом величины введенных корректировок.

**Вывод: стоимость оцениваемых объектов недвижимости (включая стоимостную составляющую прав на земельный участок под ними), определенная в рамках сравнительного подхода, составляет**

**6 641 000 рублей, включая НДС 20%.**

По-объектная стоимость единиц в составе объекта оценки выделена пропорционально площадям зданий в соответствии с техническим состоянием и функциональным назначением объектов капитального строительства, расчет выполнен по этапам:

1. Расчет приведенной площади производственного комплекса с учетом поправочных коэффициентов ценностного соотношения стоимости (источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., , Лейфер Л.А., на стр. 303 ), а именно: отношение удельной цены административно-бытовой части производственно-складского комплекса к производственно-складской части -  $K=1,23$ ; отношение удельной цены объектов в неудовлетворительном состоянии к удельной цене объектов в удовлетворительном состоянии -  $K=0,71$ .

Формула расчета приведенной площади  $S_{\text{прив}}$  комплекса имущества:

Формула 5

$$S_{\text{прив}} = S_{\text{произв.удовл}} * 1 + S_{\text{произв.неудовл}} * 0,71 + S_{\text{быт.неуд}} * 1,23 * 0,71$$

Где:  $S_n$  – соответствующие площади согласно назначению и техническому состоянию.

$S_{\text{произв.уд.}}$  - площадь производственных помещений объекта оценки в удовлетворительном состоянии;

$S_{\text{произв.неуд.}}$  - площадь производственных помещений объекта оценки в неудовлетворительном состоянии;

$S_{\text{быт.оц.}}$  - площадь административно/бытовых помещений объекта оценки в неудовлетворительном состоянии.

$$S_{\text{прив}} = 1356,4 * 1 + 3812,7 * 0,71 + 72,3 * 1,23 * 0,71 = 4126,6 \text{ кв.м}$$

2. Определяется удельная стоимость 1 кв.м. производственного объекта в удовлетворительном состоянии, как отношение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости к приведенной площади  $S_{\text{прив}}$  комплекса имущества ( $1609 \text{ руб/кв.м} = 6 641 000 : 4126,6$ )

3. Стоимость объектов капитального строительства в составе комплекса распределяется по объектно, в соответствии с выше указанными коэффициентами и площадями, в зависимости от функционального назначения объектов.

Результат расчета по-объектной стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки приведен в таблице.



**Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в составе комплекса имущества, кв. м**

Объект оценки	Общая площадь Собщ. Кв.м.	Коэффициент ценностного соотношения стоимости	Приведенная площадь, Sприв Кв. м.	Рыночная стоимость 1 кв.м.	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4 = стб2 x стб3</i>	<i>5</i>	<i>6 = стб2 x стб5</i>
Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	72,30	1,23 x 0,71 = 0,8733	63,1	1 405**	102 000
Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)	203,90	0,71	144,8	1 143*	233 000
Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	805,60	1	805,6	1 609	1 296 000
Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов)	3608,80	0,71	2562,3	1 143*	4 124 000
Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).	550,80	1	550,8	1 609	886 000
<b>Всего</b>	<b>5241,40</b>		<b>4126,6</b>		<b>6 641 000</b>

\* удельная стоимость 1 кв м производственных помещений в неудовлетворительном состоянии 1609 x 0,71 = 1143 руб/кв.м.;

\*\* удельная стоимость 1 кв м адм/бытовых помещений в неудовлетворительном состоянии 1609 x 0,71 x 1,23 = 1405 руб/кв.м..

Стоимость оцениваемых объектов капитального строительства включает стоимостную составляющую прав на земельный участок под ними.

## 14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

### 14.1. Теория оценки и определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом. Выбор методов оценки.

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 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.

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.

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 расчете модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущее.

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

$$C = \frac{D}{K} \quad (6)$$

где: С – рыночная стоимость оцениваемого объекта;  
Д – чистый операционный доход (в руб.);  
К – ставка капитализации (в долях ед.).

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

$$C_p = \sum_{i=1}^N \frac{ДП_i}{(1 + C_{д_i})^{i-0.5}} + \frac{PEB}{(1 + C_{д_i})^N}, \quad (7)$$

где:  
С<sub>р</sub> – рыночная стоимость объекта оценки;  
N – горизонт планирования;  
i – интервал горизонта планирования (обычно – год);  
Применение поправки 0,5 в показателе степени позволяет учесть эффект среднегодового формирования денежных потоков в прогнозный период<sup>3</sup>;  
ДП<sub>i</sub> – чистый денежный поток от использования объекта оценки в i-том интервале;  
С<sub>д<sub>i</sub></sub> – ставка дисконтирования денежного потока в i-том интервале;  
PEB – 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:

$$PEB = \frac{ДП_N (1 + C_K)^{0.5}}{C_K} \quad (8)$$

где:  
ДП<sub>N+1</sub> – чистый денежный поток первого постпрогнозного периода;  
С<sub>к</sub> – ставка капитализации денежного потока в постпрогнозный период;  
(1 + С<sub>к</sub>)<sup>0.5</sup> – поправка, призванная учесть эффект среднегодового формирования денежных потоков в постпрогнозный период – аналогично формированию денежных потоков прогнозного периода.

#### **Обоснование выбора методов оценки в рамках доходного подхода.**

Объект оценки – производственные здания, ранее входившие в общий комплекс предприятия по производству и продаже лесопиломатериалов.

В настоящее время из пяти зданий эксплуатируются два: *здание тарного цеха и здание электроцеха*, техническое состояние зданий оценивается как удовлетворительное. Предполагается, что указанные объекты будут приносить стабильный доход в течение долгого периода времени, поэтому для расчетов стоимости оцениваемого объекта с позиций доходного подхода мы используем методом прямой капитализации.

Эксплуатация *здания цеха раскроя круглых лесоматериалов, здания бытовых помещений, здания котельной* в качестве производственных возможна только после выполнения капитального ремонта зданий, техническое состояние зданий оценивается как неудовлетворительное.

В рамках настоящего отчета оценка рыночной стоимости имущества производится для цели его реализации в рамках конкурсного производства при его текущем использовании (в состоянии «как есть»).

По состоянию на дату оценки Оценщику не известны точные строительные характеристики (строительный объем, удельный вес конструктивных элементов зданий и их техническое состояние) для зданий цеха раскроя круглых лесоматериалов, бытовых помещений и котельной ввиду отсутствия технических паспортов БТИ (для выполнения оценки Заказчиком представлен только Технический паспорт БТИ для здания электроцеха). Какие-либо документы по техническому обследова-

<sup>3</sup> Шэннон П. Пратт. Стоимость капитала: Расчет и применение. – М.: Квинто-Консалтинг, 2006 г., стр. 74

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

нию указанных зданий специализированными организациями, содержащие выводы по составу необходимого ремонта, также отсутствуют.

В данной ситуации Оценщик отмечает, что с учетом существующей неопределенности достоверного определения затрат на капитальный ремонт указанных зданий, корректная реализация метода дисконтирования денежных потоков (и доходного подхода в целом) к оценке здания цеха раскроя круглых лесоматериалов, здания бытовых помещений, здания котельной не может быть осуществлена связи с невозможностью выполнить требования п. 16 ФСО-1

**Вывод:** Оценщик проанализировал возможности расчета стоимости оцениваемых зданий в рамках доходного подхода и пришел к выводу, что для целей оценки эксплуатируемых зданий тарного цеха и электроцеха может быть реализован метод прямой капитализации.

Для требующих капитального ремонта цеха раскроя круглых лесоматериалов, здания бытовых помещений, здания котельной теоретически мог бы быть реализован метод дисконтирования денежного потока, но в связи с невозможностью выполнить требования п. 16 ФСО-1 и данный метод, и доходный подход в целом для определения стоимости указанных зданий не применимы.

### 14.2. Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации.

Метод применяется для оценки здания тарного цеха и здание электроцеха.

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.

#### Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы от эксплуатации недвижимого имущества могут быть представлены как денежные потоки от сдачи объектов недвижимости в аренду.

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

$$ПВД = C_a \times S \times 12 \text{ месяцев} \quad (9)$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

S – площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>;

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

Величина площади, подлежащей сдаче в аренду, приведена в таблице ниже.

#### Арендопригодная площадь зданий

На основании осмотра и экспликаций помещений, приведенных в кадастровых и технических паспортах на здания, оценщик определил арендопригодную площадь с разбивкой по назначению помещений.

**Арендопригодная площадь зданий с разбивкой площадей по назначению**

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Производственные площади*
1	Здание. Назначение: нежилое здание. Литер А. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый (или условный) номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	805,6	805,60
2	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).	550,8	550,8

\* – в качестве арендопригодной площади для производственных помещений, принята общая площадь, поскольку аналогичные объекты сдаются в аренду вместе со вспомогательными помещениями (кабинеты, тамбуры, санузлы, комнаты охраны и пр.). Площадь помещений рассматривается, как неотопливаемая в связи с неработоспособностью системы отопления.

**Правила отбора аналогов для арендной ставки**

При анализе ситуации, сложившейся на рынке недвижимости Свердловской области, раздел 10.3. 1 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект», было выявлено, что на рынке представлены объекты, которые могут быть приняты в качестве аналогов для объекта оценки при сдаче в аренду.

Выборки на дату оценки (15.03.2019 г.) предложений по аренде производственно-складских объектов из сегмента рынка объекта оценки приведены в таблице 18 настоящего Отчета.

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.

Описание произведенных корректировок приведено под таблицами.

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Таблица 40.**

**Расчет ставки аренды для площадей в составе объекта оценки**

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район лес-промхоза	Свердловская обл., г. Камышлов, ул. Ир-битская 60	Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Уральская 1	Свердловская обл., г. Реж, ул. Советская 1	Свердловская обл., г. Артемовский, ул. Сосновый Бор 1
Площадь, кв. м	1356,4 кв.м. (805,6 кв.м - здание электроцеха; 550,8 кв.м. - здание тарного цеха)	1300	4103	100	2450
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./м <sup>2</sup> с НДС		76	85	100	100
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		76	85	100	100
<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
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		76	85	100	100
<b>Условия рынка</b>					
Изменение цен за период между датами сделки и оценки	Дата оценки 15.03.2019г.	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>		0%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		76	85	100	100
Скидки к ценам предложений		Имеет место	Имеет место	Имеет место	Имеет место
<i>Корректировка, %</i>		-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%
Откорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		65	73	86	86
<b>Вид использования и (или) зонирование</b>	Производственные площади с бытовыми помещениями	Производственно-складские площади с административно-бытовыми помещениями	Производственно-складские площади с административно-бытовыми помещениями	Производственно-складские площади с административно-бытовыми помещениями	Производственно-складские площади с административно-бытовыми помещениями
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		65	73	86	86
<b>Местоположение объекта /численность населения</b>	Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район лес-	Свердловская обл., г. Камышлов, ул. Ир-битская 60	Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Уральская 1	Свердловская обл., г. Реж, ул. Советская 1	Свердловская обл., г. Артемовский, ул. Сосновый Бор 1

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	промхоза				
	9552 тыс чел	26573 тыс чел	34074 тыс чел	37681 тыс чел	31167 тыс чел
<i>Корректировка, %</i>		-6%	-6%	-6%	-6%
Откорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		61	68	81	81
<b>Физические характеристики объекта</b>					
<b>Масштаб объекта кв.м.</b>	1356,4 кв.м	1 300	4 103	100	2 450
Диапазон площади	1000-5000	1000-5000	1000-5000	0-300.	1000-5000
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1	1	0,68	1
Откорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		61	68	55	81
<b>Материал стен</b>	кирпич	кирпич	ж/б панели	кирпич ж/б панели	кирпич ж/б панели
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1	1	1	1
Откорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		61	68	55	81
<b>Состояние объекта</b>	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, доли ед.</i>		0,82	0,82	0,82	0,82
Откорректированная величина предложения, руб./м <sup>2</sup>		50	56	45	66
<b>Наличие отопления</b>	неотапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
<i>Корректировка, доли ед.</i>		0,76	0,76	0,76	0,76
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		38	43	34	50
<b>Наличие г/п механизмов</b>	нет	нет	нет	есть	есть
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1,00	1,00	0,89	0,89
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		38	43	30	45
<b>Состав ставки аренды</b>	Коммунальные оплачиваются дополнительно	Коммунальные оплачиваются дополнительно	Коммунальные оплачиваются дополнительно	Коммунальные оплачиваются дополнительно	Коммунальные оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		38	43	30	45
Медиана/отклонение от медиана	41	0,94	1,06	0,74	1,11
<i>отклонение от медианы</i>		-6%	6%	-26%	11%
Количество корректировок		4	4	6	5
Весовое значение аналога	Сумма = 1	0,288	0,288	0,192	0,231
Средневесовое значение АС руб/кв.м/месяц, с НДС		10	12	5	10
Средневзвешенное значение стоимости арендной ставки объекта оценки, руб/кв.м/месяц с учетом эксплуатационных расходов (в том числе, НДС 20%, без коммунальных платежей)	<b>37</b>				
Средневзвешенное значение стоимости арендной ставки объекта оценки, руб/кв.м/месяц, без учета НДС 20%	<b>30</b>				



**Описание произведенных корректировок .**

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Данная поправка отображает разницу в правовом положении объекта оценки и аналогов.

Все объекты аналоги предлагаются на праве аренды, как и объект оценки, соответственно применение данной поправки не требуется.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** Применяется для объектов, приобретаемых с привлечением кредитных средств, льготным налогообложением и др. Оценщик предполагает, что все сделки будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату аренды, и не обременены чем-либо, соответственно поправка на условия финансирования не применялась.

**Условия рынка**

**Изменение цен за период между датами сделки и оценки.** Корректировка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги на дату оценки были выставлены для сдачи в аренду, интервал от даты публикации объявления до даты оценки входит в срок экспозиции, поэтому корректировка не требуется.

**Скидки к ценам предложений.** Реальная величина арендных ставок несколько отличается от предложений, т.к. цена предложения, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». В исследованиях Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., на стр. 303 приведены усредненные показатели результатов исследования скидок на торг при сдаче в аренду в условиях неактивного рынка. Для универсальных производственно-складских объектов, интервал скидки составляет от 8,9 % до 19,7 %.

Для расчета оценщик считает возможным принять среднее значение интервала равное 14,3 %.

**Таблица 41.**

<b>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</b>			
<b>Класс объектов</b>	<b>Неактивный рынок</b>		
	<b>Среднее</b>	<b>Расширенный интервал</b>	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 303*

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Вид использования и (или) зонирование.** Все аналоги, как и объект оценки, представляют собой производственно-складские (и вспомогательные офисно-бытовые) помещения. Соответственно, поправка не применяется.

**Местоположение объекта.** Данная поправка отражает привлекательность места расположения объекта недвижимости, развитость инфраструктуры. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в городах с различной численностью населения.

Численность населения косвенно отражает экономическое состояние региональных городов.

В связи с этим оценщик считает возможным рассчитать корректировку на местоположение для удельной ставки аренды по разнице корректирующих коэффициентов при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и аналогов.

В исследованиях Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., на стр.103 приведены корректирующие коэффициенты для удельной цены промышленных объектов при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и аналогов.

Таблица 42.

**Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.  
1. Универсальные производственно-складские объекты**

Таблица 23

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400- 2 100
15-25	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,75	0,71	0,67	0,64	0,60	0,57	0,54
25-40	1,06	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,75	0,71	0,67	0,64	0,60	0,57
40-60	1,12	1,06	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,75	0,71	0,67	0,64	0,60
60-90	1,19	1,12	1,06	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,75	0,71	0,67	0,64
90-135	1,25	1,19	1,12	1,06	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,75	0,71	0,67
135-200	1,33	1,25	1,19	1,12	1,06	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,75	0,71
200-280	1,41	1,33	1,25	1,19	1,12	1,06	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,75
280-420	1,49	1,41	1,33	1,25	1,19	1,12	1,06	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80
420-630	1,57	1,49	1,41	1,33	1,25	1,19	1,12	1,06	1,00	0,94	0,89	0,84
630-950	1,67	1,57	1,49	1,41	1,33	1,25	1,19	1,12	1,06	1,00	0,94	0,89
950 - 1 400	1,76	1,67	1,57	1,49	1,41	1,33	1,25	1,19	1,12	1,06	1,00	0,94
1 400-2 100	1,87	1,76	1,67	1,57	1,49	1,41	1,33	1,25	1,19	1,12	1,06	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., на стр.103

Таблица 43.

Факторы/Местоположение	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Населенный пункт</b>	Свердловская область, Нижне-сергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза	Свердловская обл., г. Камышлов, ул. Ирбитская 60	Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Уральская 1	Свердловская обл., г. Реж, ул. Советская 1	Свердловская обл., г. Артемовский, ул. Сосновый Бор 1
<b>Численность, чел.</b>	9552	26573	34074	37681	31167
<b>Диапазон численности</b>	До 25 тыс чел	25-40	25-40	25-40	25-40
Корректирующий коэффициент для удельной цены при различной численности, дол ед		0,94	0,94	0,94	0,94

Значение корректирующего коэффициента для всех аналогов составляет 0,94 (-6%).

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставимы по расположению вблизи крупных транспортных магистралей, корректировка на отличие по указанному фактору не требуется.

**Физические характеристики объекта**

**Масштаб объекта.** Поправка на масштаб объекта применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что ставка аренды за удельную единицу (1 кв. м, 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, ставка аренды для 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, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г.

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

**Таблица 44.**

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества**

Таблица 81

Площадь, кв.м		объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)					
		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	0,66	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, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 177.

**Материал стен.** Данная поправка учитывает разницу в материале стен объекта оценки и объектов-аналогов. Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой капитальные здания со стенами из кирпича и ж/б панелей. Соответственно, поправка не применяется.

**Состояние объекта.** Данная корректировка учитывает разницу в техническом состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, все объекты-аналоги – в хорошем состоянии, требуется введение поправки.

Корректировка на отличие в состоянии объектов принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г.

Влияние фактора состояния объекта для производственно-складской недвижимости приведено в таблице ниже.

**Таблица 45.**

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» стр. 229

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Усредненные показатели результатов исследования отношения удельной ставки аренды объектов в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии составляет 0,82 доли ед. Применяются соответствующие корректировки.

### **Инженерные сети.**

Корректировка на наличие/отсутствие отопления принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г.

На стр. 200 справочника приведено отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта, которое составляет 0,76.

Таблица 46.

цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,76	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 200

Все объекты-аналоги представляют собой отапливаемые здания.

Поскольку техническое состояние сетей отопления у объекта оценки оценивается, как «неработоспособное, требующее выполнения ремонтных работ», размер корректировки к стоимости объектов-аналогов составляет 0,76 доли ед. (или -24%).

**Наличие/отсутствие грузоподъемных механизмов.** Наличие грузоподъемных механизмов увеличивает коммерческую привлекательность объекта и соответственно вызывает повышение цены.

В отличие от объекта оценки, часть объектов-аналогов имеют грузоподъемные механизмы. Соответственно, необходимо применение корректировки по указанному фактору.

Корректировка по указанному фактору принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г.

На стр. 215 справочника приведено отношение удельной арендной ставки не обеспеченного г/п механизмами объекта к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного г/п механизмами = 0,89.

Таблица 47.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,83	0,94

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 215.

**Состав ставки аренды.** 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:



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

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, включающая эксплуатационные расходы без учета коммунальных платежей (оплачиваются арендатором дополнительно).

По информации риэлторов, предложения по аренде всех аналогов не включают в себя коммунальные платежи, корректировка не требуется.

### Описание процедуры согласования.

Ставка аренды для помещений в составе объекта оценки определена как средневзвешенное значение ставки аренды по объектам аналогам с учетом количества корректировок согласно формулы 4.

Результаты расчетов проверяются на сходимость путем вычисления медианы: отклонение составляет не более 40%, все аналоги используются для определения средневзвешенной величины ставки аренды.

Для расчета потенциального валового дохода (ПВД) применена формула 9 (см. выше).

Таблица 48.

№	Наименование	Здание тарного цеха	Здание электроцеха
1	Пригодная для сдачи в аренду площадь, кв. м.	805,60	550,80
2	Ставка аренды 1 кв. м в месяц, руб. без НДС	30	30
3	Потенциальный валовый годовой доход, руб, без НДС	290 016	198 288

Источник информации: расчет Оценщика

### 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.

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

Величина недозагрузки для производственных помещений из сегмента рынка объекта оценки принята согласно данным Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник 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. 60 приведены усредненные показатели недозагрузки в условиях неактивного рынка для универсальных производственно-складских объектов, расширенный интервал составляет от 12,6% до 31,9%.

С учетом характеристик объекта оценки (требуются затраты на восстановление инженерных сетей), в условиях неактивного рынка, для расчета Оценщик считает возможным принять максимальное значение 31,9%.

Таблица 49.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,3%	12,6% - 31,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	19,2%	11,7% - 26,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,4%	12,4% - 28,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	24,4%	15,4% - 33,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,4%	11,9% - 26,9%

«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород, стр. 60

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Для расчета ДВД применена следующая формула:

Формула 10

$$ДВД = ПВД - П$$

где ПВД – потенциальный валовый доход, руб./год;

П – потери от недозагрузки и недосбора арендной платы, руб.

**Таблица 50.**

№ п/п	Показатель	Здание тарного цеха	Здание электроцеха
1	Потенциальный валовый годовой доход, руб.	290 016	198 288
2	Недогрузка, % от ПВД	0,319	0,319
3	Потери от недозагрузки, руб ( п.1 х п.2)	92 515	63 254
4	Действительный валовый доход, руб. ( п.1-п.3)	<b>197 501</b>	<b>135 034</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

### Анализ операционных расходов.

В состав расходов по содержанию объекта входят:

- Коммунальные платежи
- Налог на имущество, 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);
- Расходы на текущий ремонт и техническое обслуживание.

Информация о величине годовых операционных расходов для оцениваемых помещений в распоряжении оценщика не представлена.

Размер расходов по содержанию объекта ( без учета коммунальных платежей) для помещений из сегмента рынка объекта оценки принят на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник 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. 81 приведены усредненные показатели значения операционных расходов, в условиях неактивного рынка для универсальных производственно-складских объектов. По мнению сотрудников банков средний размер расходов по содержанию производственных объектов составляет 17,5 % от потенциального валового дохода.

Для расчёта оценщик использовал величину операционных расходов **17,5 %**, от ПВД что соответствует средней величине из интервала значений.

**Таблица 51.**

### Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 38

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	11,4%	23,5%
2. Специализированные объекты	17,7%	11,6%	23,8%

«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород , стр. 60



**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Операционные затраты составят  $290\,016 \times 0,175 = 50\,753$  рублей (здание тарного цеха) и  $198\,288 \times 0,175 = 34\,700$  рублей (здание электроцеха)

**Таблица 52.**

№ п/п	Показатель	Здание тарного цеха	Здание электроцеха
1	Действительный валовый доход, руб., без НДС	197 501	135 034
2	Операционные затраты, руб	50 753	34 700
3	Чистый операционный доход, руб., без НДС	146 748	100 334

*Источник информации: расчет Оценщика*

**Расчет ставки капитализации и расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода.**

Величина ставки капитализации для помещений из сегмента рынка объекта принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник 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. 134 приведены усредненные показатели ожидаемой текущей доходности в ближайшие 5 лет в условиях неактивного рынка для универсальных производственно-складских объектов, размер текущей доходности (ставки капитализации) составляет от 8,2% до 16,6%

С учетом характеристик объекта оценки (требуются затраты на восстановление инженерных сетей, низкая востребованность объекта арендаторами в условиях неактивного рынка, соответственно, необходимо учесть эти риски, то-есть, значение текущей доходности должно быть больше), для расчета Оценщик считает возможным принять максимальное из диапазона значение **16,6%**.

**Таблица 53.**

**Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет**

Таблица 73

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	8,2%	16,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	8,1%	17,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,5%	8,0%	17,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	7,5%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,7%	8,2%	17,1%

*«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород, стр. 134*

**Определение стоимости объекта оценки методом капитализации.**

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости (с учетом стоимости земельного участка в площади застройки) в составе объекта оценки произведен в соответствии с формулой (6).

№ п/п	Показатель	Здание тарного цеха	Здание электроцеха
1	Чистый операционный доход, без НДС руб.	146 748	100 334
2	Ставка капитализации, доля ед	0,1660	0,1660
3	Рыночная стоимость объектов недвижимости, без НДС, руб.	884 024	604 422
4	<b>Рыночная стоимость объектов недвижимости, с учетом НДС 20%, руб.</b>	<b>1 060 800</b>	<b>725 300</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

**Вывод: стоимость объектов недвижимости (здание тарного цеха КН 66:16:0000000:369; здание электроцеха КН 66:16:0000000:2021), определенная в рамках доходного подхода, составляет**

**1 060 800 рублей, включая НДС 20% - здание тарного цеха КН 66:16:0000000:369;**

**725 300 рублей, включая НДС 20% - здание электроцеха КН 66:16:0000000:2021.**

Стоимость оцениваемых объектов капитального строительства включает стоимостную составляющую прав на земельный участок под ними.

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

### 15.1. Описание процедуры согласования

Заключительным этапом оценки является согласование результатов расчетов стоимости Объекта оценки в рамках использованных подходов к оценке и получения итогового вывода об искомой стоимости Объекта оценки.

Определение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта в общем случае осуществляется путем математического взвешивания. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент – множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

Для расчета итогового заключения о стоимости объекта согласование полученных результатов в общем случае проводится по следующей формуле:

Формула 11

$$PC = \sum_{i=1}^N C_i \times k_i$$

где,  $PC$  – рыночная стоимость объекта;

$C_i$  – стоимость объекта, установленная в результате использования  $i$ -того подхода оценки;

$k_i$  – весовой коэффициент, учитывающий достоверность (значимость) оценки  $i$ -тым подходом,

$$\sum_{i=1}^N k_i = 1.$$

### 15.2. Обоснование выбора использованных весов.

При использовании в ходе анализа стоимости объекта оценки двух или более методов оценки, на заключительном этапе оценки возникает необходимость согласования результатов и получения итогового вывода об искомой стоимости объекта оценки.

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Далее Оценщику необходимо решить задачу выбора между альтернативными значениями величины рыночной стоимости.

**Сравнительный подход в оценке объектов коммерческой недвижимости наиболее корректно отражает текущую рыночную ситуацию и ликвидность объекта оценки.**

В рамках сравнительного подхода, был применен метод корректировок, на основании цен предложений по продаже производственно-складских объектов из сегмента рынка объекта оценки в Свердловской области.

В условиях влияния экономического кризиса собственники объектов не готовы идти на значительные скидки при продаже объектов, ожидая дальнейшего развития ситуации на рынке недвижимости.

**Доходный подход отражает мотивацию типичного инвестора, для которого ценность объекта определяется текущей стоимостью будущих поступлений от эксплуатации объекта.**

Расчет в рамках доходного подхода базировался на текущих ставках аренды производственно-складских объектов и из сегмента рынка объекта оценки, расположенных в производственных зонах в различных городах Свердловской области, а также на статистических данных о размере недозагрузки, величине операционных расходов и др.

Стоимость здания тарного цеха КН 66:16:0000000:369 и здания электроцеха КН 66:16:0000000:2021, входящих в состав объекта оценки, определена в рамках сравнительного и доходного подходов.

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.

Стоимость здания бытовых помещений КН 66:16:0000000:2022, здания котельной КН 66:16:0000000:368 и здания цеха раскроя круглых лесоматериалов КН 66:16:0000000:504 определена в рамках одного подхода - сравнительного.

В данной связи стоимость указанных объектов в составе объекта оценки принята равной результату, полученному сравнительным подходом (присвоен вес =1).

### 15.3. Проведение согласования результатов

В ходе проведения согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки, на дату оценки – составила, округленно:

Таблица 55.

Наименование	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	вес	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	вес	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	101 500	1	Обоснование отказа от использования приведено в п 14.1. Отчета		101 500
Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)	233 000	1	Обоснование отказа от использования приведено в п 14.1. Отчета		233 000
Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер	1 296 500	0,5	1 060 800	0,5	1 179 000

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)					
Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский лес-промхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов)	4 123 500	1	Обоснование отказа от использования приведено в п 14.1. Отчета		4 123 500
Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).	886 500	0,5	725 300	0,5	806 000
<b>Итого, округленно</b>	<b>6 641 000</b>				<b>6 443 000</b>

*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.*

Стоимость оцениваемых объектов капитального строительства включает стоимостную составляющую прав на земельный участок под ними.

На основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 228 установлено, что средняя доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости ЕОН для универсальных производственно-складских объектов составляет 0,80, соответственно, доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости ЕОН, составит 0,2 (копия источника приведена выше в табл.23).

Следовательно,

стоимость объектов капитального строительства в составе объекта оценки составит, округленно,  $6\,443\,000 \times 0,8 = 5\,154\,000$  рублей;

стоимость доли в размере  $5241,4/5261,5$  в праве аренды земельного участка с КН 66:16:0000000:54 составит  $6\,443\,000 \times 0,2 = 1\,289\,000$  рублей.

**Рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки – 15 марта 2019 г. – составила, с НДС 20%:**

**6 443 000 (шесть миллионов четыреста сорок три тысячи) рублей.**

**в том числе:**

**стоимость объектов капитального строительства -**

**5 154 000 (пять миллионов сто пятьдесят четыре тысячи) рублей,**

**стоимость доли в размере  $5241,4/5261,5$  в праве аренды земельного участка с КН 66:16:0000000:54 -**

**1 289 000 (один миллион двести восемьдесят девять тысяч) рублей.**

По-объектная стоимость единиц в составе объекта оценки выделена пропорционально площадям зданий и земельных участков.

Результат расчета по-объектной стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки приведен в таблице.

**Таблица 56.**

### Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

п/п	Наименование	Площадь объекта капитального строительства кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Рыночная стоимость, с НДС, руб, в том числе		
				Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ)	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:16:000000:54 (доля в праве аренды)

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

п/п	Наименование	Площадь объекта капитального строительства кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Рыночная стоимость, с НДС, руб, в том числе		
				Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ)	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:16:000000 00:54 (доля в праве аренды)
1	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	72,3	72,3/ 5261,5 x180355 = 2478	101 500	81 000	20 500
2	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)	203,9	203,9/ 5261,5 x180355 = 6989	233 000	186 000	47 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	805,6	805,6/ 5261,5 x180355 = 27615	1 179 000	943 000	236 000
4	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов)	3608,8	3608,8/ 5261,5 x180355 = 123703	4 123 500	3 299 000	824 500
5	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).	550,8	550,8/ 5261,5 x180355 = 18880	806 000	645 000	161 000
<b>Итого</b>		<b>5 241,4</b>	<b>179 665</b>	<b>6 443 000</b>	<b>5 154 000</b>	<b>1 289 000</b>

*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.*

Анализ полученного результата:

согласно выводам, приведенным в разделе 10.5. настоящего Отчета, наиболее вероятная цена предложения 1 кв. м производственно/складской недвижимости, относящейся к сегменту рынка объекта оценки, находится в интервале от 2120 до 3883 руб./м.

Таким образом, полученный результат удельной стоимости объекта оценки в размере  $6443000:5241,4 = 1229$  руб./кв.м производственно/складской недвижимости ниже произведенного анализа рынка, что объясняется необходимостью капитального ремонта зданий (значительная часть которых не эксплуатируется), а также низким спросом на подобные объекты в условиях неактивного рынка.

### **15.4. 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.

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**16. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных в г. Нижние Серги Свердловской области, принадлежащих ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС:**

**6 443 000 (шесть миллионов четыреста сорок три тысячи) рублей, в том числе: стоимость объектов капитального строительства -**

**5 154 000 (пять миллионов сто пятьдесят четыре тысячи) рублей, стоимость доли в размере 5241,4/5261,5 в праве аренды земельного участка с КН 66:16:0000000:54 -**

**1 289 000 (один миллион двести восемьдесят девять тысяч) рублей.**

Таблица 57.

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

п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб	Площадь объекта капитального строительства кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Рыночная стоимость, с НДС, руб, в том числе		
					Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ)	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:16:000000 00:54
1	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	5 400	72,3	72,3/ 5261,5 x180355 = 2478	101 500	81 000	20 500
2	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)	508 200	203,9	203,9/ 5261,5 x180355 = 6989	233 000	186 000	47 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	508 200	805,6	805,6/ 5261,5 x180355 = 27615	1 179 000	943 000	236 000
4	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов)	508 200	3608,8	3608,8/ 5261,5 x180355 = 123703	4 123 500	3 299 000	824 500
5	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).	540 000	550,8	550,8/ 5261,5 x180355 = 18880	806 000	645 000	161 000
<b>Итого</b>		<b>2 070 000</b>	<b>5 241,4</b>	<b>179 665</b>	<b>6 443 000</b>	<b>5 154 000</b>	<b>1 289 000</b>

## **ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

*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.*

### **17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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 имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности 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 (Лейфер Л. А.), стр. 143.

По результатам опроса оценщиков типичное значение предельных скидок при продаже **универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке** в минимально возможное время составляет от 34 до 38 %.



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### 5.1. Исходные данные для расчета ликвидационной стоимости. Коллективное мнение оценщиков

#### 5.1.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России

Значения предельных скидок по данным оценщиков

Таблица 77

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%
<b>Неактивный рынок</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	36%	34%	38%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	35%	33%	37%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	37%	34%	39%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	43%	41%	46%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	33%	31%	35%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Нижний Новгород, стр. 143.

Принимаем значение поправки к расчетной рыночной стоимости объекта оценки равной среднему значению данного диапазона, т.е. 36 %. (0,36 дол.ед).

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки составляет, округленно:

$$6\,443\,000 \times (1 - 0,36) = 4\,124\,000 \text{ рублей.}$$

Ликвидационная стоимость объектов недвижимости, расположенных в г. Нижние Серги Свердловской области, принадлежащих ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС:

**4 124 000 (четыре миллиона сто двадцать четыре тысячи) рублей, в том числе:**

**стоимость объектов капитального строительства -**

**3 299 000 (три миллиона двести девяносто девять тысяч) рублей,**

**стоимость доли 5241,4/5261,5 в праве аренды земельного участка с КН 66:16:0000000:54 -**

**825 000 (восемьсот двадцать пять тысяч) рублей.**

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Таблица 58.****Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.**

п/п	Наименование	Ликвидационная стоимость, руб. с НДС		
		Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ)	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:16:000000:000:54 (доля в праве аренды)
1	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 72,3 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д.2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений)	65 000	52 000	13 000
2	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 203,9 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:368 (здание котельной)	149 000	119 000	30 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 805,6 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза. Кадастровый номер 66:16:0000000:369 (здание тарного цеха)	755 000	604 000	151 000
4	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3608,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский леспромхоз". Кадастровый номер 66:16:0000000:504 (здание цеха раскроя круглых лесоматериалов)	2 639 000	2 111 000	528 000
5	Здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 550,8 кв.м. Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, 2-А. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха).	516 000	413 000	103 000
<b>Итого</b>		<b>4 124 000</b>	<b>3 299 000</b>	<b>825 000</b>

*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.*

---

## **ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### **18. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

Перечень нормативных документов (актов):

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 то 31.07.98 г.
4. Налоговый кодекс РФ. Часть 2, № 117-ФЗ то 05.08.2000 г.
5. Земельный кодекс РФ, № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. в действующей редакции.
6. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в действующей редакции.
7. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», в действующей редакции;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», в действующей редакции;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», в действующей редакции;
10. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», в действующей редакции;
11. Стандарты СМАО, утверждённые Советом директоров СМАО, в действующей редакции;

**Перечень методической литературы**

1. Федотова М. А., Уткин Э.А.. Оценка недвижимости и бизнеса. М.: «ЭКСМОС», 2000.
2. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003.
3. Оценка недвижимости/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств. Утверждены приказом Минфина РФ от 13.10.2003, № 91н.
5. Финансы и Статистика.
6. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.

**Информационные, электронные ресурсы**

<http://www.interfax.ru/>

<http://www.gks.ru>

<http://www.midural.ru/>

<http://www.infomark.ru>

<http://www.marketing.rbc.ru>

<http://www.regnum.ru/news>

<http://www.E1.ru>

<http://econom.midural.ru/>

<http://www.pressmarket.info>

<http://www.E1.ru>

---

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**19. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ**

Приложение 1. Свидетельство о регистрации оценщика в СРО, договоры страхования Оценщика и Исполнителя.

Приложение 2. Источники информации.

Приложение 3. Сканкопии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки.

---

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

# **П Р И Л О Ж Е Н И Я**



**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93



№ 656 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 **Самохина Наталья Анатольевна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 07.09.2007 за регистрационным № 757.

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

  
Т.В. Китаева



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №18440В4001307		
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.):</b> ОЦЕНЩИК - Самохина Наталья Анатольевна.		
<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> 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>Общие 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 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. Юдникова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург

Дата выдачи «02» июля 2018 г.



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### СТРАХОВОЙ ПОЛИС №18440В4001293

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агропромоценка».		
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 620075, г. Екатеринбург, ул. Энгельса, д.19-35.		
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие 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 убытки, причиненные 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 <b>10% от итоговой страховой суммы</b> , 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».





## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Приложение 2. Источники информации

#### Предложения по продаже. Земельные участки.

##### Предложение 1 <https://realty.yandex.ru/offer/4589085923397249792/> КН 66:16:2001048:389



74 сотки, участок коммерческого назначения 590 000 ₽  
Свердловская область, Нижние Серги 7 973 ₽ за сот.

Продам или сдам в аренду для бизнеса земельный участок промназначения 74 сот. в г.Н. Серги ул.Мира и Ударная в районе базы МЧС, рядом жд тупик, дорога, электричество.

Показать телефон

В избранное

13 января 2019



Свердловская область > Нижнесергинский район > Нижние Серги > Продажа > Коммерческая недвижимость > Участок коммерческого назначения

#### Участок коммерческого назначения, 74 сотки

Свердловская область, Нижние Серги

ж/д ст. Нижнесергинская, 0,70 км

В избранное

13 января Просмотров: 107

590 000 ₽

7 973 ₽ за сотку

+7 912 050-20-29

Олег  
Размещено собственником

#### Описание от продавца

Продам или сдам в аренду для бизнеса земельный участок промназначения 74 сот. в г.Н. Серги ул.Мира и Ударная в районе базы МЧС, рядом жд тупик, дорога, электричество.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 912 050-20-29



Олег  
Размещено собственником

##### Предложение 2 <https://land.e1.ru/view/18813772/>

Вариант № 18813772, обновлено 05.03.2019, опубликован 21.10.2018, просмотров — 20

[Обратить внимание модератора](#)

#### Продам коммерческую землю

Нижнесергинский район, Первомайское (Нижнесергинский)  
Ориентир — Пост Гаи Дружинино

5 500 000 руб. 7 857 руб. / сотка

торг

[Как менялась цена на этот объект?](#)

#### Площадь

700 соток

#### Детали

Асфальтовая дорога Да

Канализация подведена Нет

Вода подведена Нет

#### Комментарий

Продаётся 7га земли, промназначения, расположен участок на федеральной трассе Екатеринбург-Пермь, прямо у дороги, на перекрестке поворота на Дружинино, в 100 м. пост ГАИ, медицина катастроф. Использовать можно под заправку+гостиничный комплекс+сто для грузовых авто, можно под складские помещения или логистический центр. Согласованы съезды прямо на федералку. Есть возможность подключить электричество.

#### Контакты

[Продавец](#)

+7 919 393-08-77



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Предложение 3 [https://upn.ru/realty\\_land\\_sale\\_info/20032866-2066.htm](https://upn.ru/realty_land_sale_info/20032866-2066.htm)

Объект:	Коммерческий
Адрес:	Россия, Свердловская, Первоуральск, Тракторная ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Тракт, расстояние:	Московский, 20 км
Площадь:	100 соток
Категория земель:	населенный пункт
Жилое окружение:	город
Подъезд:	с покрытием
Электричество:	380
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Канализация:	Есть
Ж/д подъезд:	Нет
Право на участок:	Аренда
Комментарий:	89122607973
Цена:	1.500.000 руб.
Разрешенное использование: Строительство складских помещений. Кадастровый 66:58:0112003:66.	

#### Контактная информация

Агентство недвижимости:	<a href="#">Недвижимость Урала офис 3</a> (член УПН)
Время работы:	с 10 до 18
Телефон агента:	89122607973
Телефон агентства:	382-41-39
WWW:	<a href="http://nedvurala3.ru">http://nedvurala3.ru</a>
EMail:	3824139@bk.ru

### Предложение 4 Отказ от использования [https://upn.ru/realty\\_land\\_sale\\_info/20082313-2174.htm](https://upn.ru/realty_land_sale_info/20082313-2174.htm)

Объект:	Коммерческий
Адрес:	Россия, Свердловская, Артемовский, д. М.Трифоново ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Тракт, расстояние:	Режевской, 100 км
Площадь:	1529 соток
Категория земель:	с/хозяйственная
Подъезд:	с покрытием
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Нет
Канализация:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Право на участок:	Собственность
Комментарий:	с/х назначения
Цена:	1.560.000 руб.

Земля с/хоз. назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства - 15,3 Га. Местонахождение: в 90 м по направлению на северо-восток от дома № 3 по ул. Ленина. Возможен обмен на 2-х к.кв., УП, в Екатеринбурге.

#### Контактная информация

Агентство недвижимости:	<a href="#">Реалит</a> (не член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 18.00
Телефон агента:	89126325825
Телефон агентства:	372-371-3
WWW:	<a href="http://www.realit-ekb.ru">http://www.realit-ekb.ru</a>
EMail:	larina05@mail.ru, realit77@mail.ru

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Предложение 5** Отличие в категории земель, не относится к сегменту рынка объекта оценки.

<b>Адрес:</b>	Россия, Свердловская, Первомайское, Нижнесергинский район ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
<b>Тракт, расстояние:</b>	Московский, 60 км
<b>Площадь:</b>	799 соток
<b>Категория земель:</b>	с/хозяйственная
<b>Электричество:</b>	нет
<b>Газоснабжение:</b>	Нет
<b>Водоснабжение:</b>	Нет
<b>Канализация:</b>	Нет
<b>Право на участок:</b>	Собственность
<b>Комментарий:</b>	№99582.Новосёл
<b>Цена:</b>	2.000.000 руб.

Объект № 99582. Продается 8 га земли сельхоз.назначения. ЛПХ. Участок расположен на федеральной трассе Екатеринбург-Пермь, прямо у поста ДПС, на перекрестке Дружинино - с. Первомайское. Участок граничит с селом Первомайским. Есть возможность подключить электричество, асфальт рядом с участком. Реальному покупателю хороший торг!

### Контактная информация

<b>Агентство недвижимости:</b>	Новосёл на Учителей (член УПН)
<b>Время работы:</b>	Будни: с 9.00 до 21.00, сб. вс: с 11.00 до 17.00
<b>Телефон агента:</b>	89326076101
<b>Телефон агентства:</b>	200-88-87, 356-58-46
<b>WWW:</b>	<a href="http://www.новосёл99.рф">http://www.новосёл99.рф</a>
<b>EMail:</b>	<a href="mailto:новосел-narkhouse@vandex.ru">новосел-narkhouse@vandex.ru</a>

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Предложения по продаже. Производственные комплексы (здания с земельными участками).

**Предложение 1** [https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnie\\_sergi-259645760](https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhnie_sergi-259645760) **Аналог 1.** По обзвону: общая площадь зданий 15+751,4+1660,4+410,6+2056 = 4893, 4 кв.м, в том числе площадь адм/бытовых 1290 кв.м (площадь одного этажа в 3этажном здании АБК 430 кв.м), площадь производственных помещений 3603 кв.м.

### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость **Номер в каталоге: 259645760**

Класс здания:

Площадь: 18000 м<sup>2</sup>

Цена: 19 000 000 =

Цена за м<sup>2</sup>: 1 056 =

Тип объекта: Производство

Дата публикации объявления: 7/11/2018

Дата обновления объявления: 12/3/2019

### Расположение

ул. Мякутина, д.19, Нижние Серги, Свердловская область

19 000 000 =

Производство, 18000 м<sup>2</sup>

В избранное

В ипотеку за 163 804 руб./мес.

ул. Мякутина, д.19, Нижние Серги, Свердловская область

Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу



Связаться с владельцем

+73433469558

### Производство, 18000 м<sup>2</sup>

Для продажи предлагается производственная база с комплексом зданий и сооружений, по адресу Свердловская область, г. Нижние Серги, ул. Мякутина, д. 19 (от Екатеринбурга 100 км). От собственника. Без комиссии.

Описание объекта:

Объект расположен в Свердловской области г. Нижние Серги, ул. Мякутина д. 19. Находится в 100 км от Екатеринбурга. Ближайшая промзона при въезде в город. Территория вокруг зданий частично асфальтирована.

Земельный участок площадью 1,8 Га, находится в долгосрочной аренде до 2062 года.

Подъездные пути:

1. Асфальтированная автодорога.
2. Имеется парковка грузовых автомобилей (парковка – открытая)

Объект расположен в Свердловской области г. Нижние Серги, ул. Мякутина д. 19. Находится в 100 км от Екатеринбурга. Ближайшая промзона при въезде в город. Территория вокруг зданий частично асфальтирована.

Земельный участок площадью 1,8 Га, находится в долгосрочной аренде до 2062 года.

Подъездные пути:

1. Асфальтированная автодорога.
2. Имеется парковка грузовых автомобилей (парковка – открытая)

Производственные/складские помещения и АБК.

Состав зданий:

1. Здание КПП – площадь 15 м<sup>2</sup>
2. Здание склада – площадь 751,4 м<sup>2</sup>, высота потолков от 6,5 до 7,3 м
3. Здание тепловой стоянки – площадь 1660,4 м<sup>2</sup>, высота потолков 6,4 м, восемь ворот
4. Здание механизированной мойки – площадь 410,6 м<sup>2</sup>, высота потолков 6 м
5. Здание Административно-Бытового и производственного корпусов – трехэтажное здание с производственным пристроем общей площадью 2056 м<sup>2</sup>

Все здания отапливаются автономной твердотопливной котельной + одна резервная.

Водоснабжение центральное с Первоуральского водоканала.

Электрические мощности – 0,4 МВт, возможно увеличение до 0,8 МВт

На сегодняшний день 80% площадей зданий занято арендаторами, 50% из которых занимает якорный арендатор с направлением деятельности пассажирские перевозки, 1 этаж здания АБК используется под производство мясных полуфабрикатов и кафе, так же на территории расположены: пилорама, цех механообработки, станция техобслуживания и т.д.

Дополнительные фотографии и документацию по объекту могу выслать по запросу.

Посмотр по предварительной договоренности.

Условия продажи: цена 19 000 000 руб. торг возможен



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Предложение 2** <https://kn.e1.ru/view/42199212/> с оборудованием, отказ от использования

Баранит № 42199212, обновлено 11.03.2019, опубликован 27.02.2019, просмотров — 7

[Обратить внимание модератора](#)

### Продам отдельностоящее здание

Кушва, ул. Маяковского, д. 176

**10 950 000 руб.** 9 563 руб. м<sup>2</sup>

торг

 [Как менялась цена на этот объект?](#)

#### Площадь

1 145 м<sup>2</sup>

#### Детали

Назначение помещения	Нежищевое, промышленное производство
Этаж	1
Высота потолков, м	7
Мощность, кВт	40
Отдельный вход	Да

Продается готовый бизнес по лесопереработке (деревообработка, изготовление евровагонки, блокхауса, половой доски вся продукция Имущественный комплекс состоит из:

- Здание производства - 567 кв.м.
- Ангар арочного типа - 507 кв.м.
- Здание гаража на три автомашины - 109 кв.м.
- Здание конторы - 54 кв.м.
- Забор железобетонный, протяженностью 43 м.
- Дом для сторожей (новый сруб)

Все объекты недвижимости находятся в собственности.

Земельный участок 8600 кв.м. находится в аренде на 49 лет. Кадастровый номер 66.53.0301001.300. Категория земель: земли населенных пунктов разрешенного использования, под объект промышленного назначения. А также земельный участок 496 кв.м. находится на в аренде на Отлаженный производственный процесс. База находится в отличном состоянии и продолжает функционировать в рабочем режиме. П/у налажено в 2009 году. Был произведен полностью капитальный ремонт здания производства - произведена замена крыши, сделана и вместе со всем имуществом комплексом продается все оборудование, которое входит в стоимость:

- Упаковочный аппарат УМ-1 (линия упаковки)
- Дисковый бревнопилыльный станок UP 700
- Генератор бензиновый
- Козловой кран грузоподъемностью 5 тонн ( 2 штуки)
- Станок строгально-калеводный четырехсторонний
- Сушальная камера - 2 штуки ( на 8-10 куб.м.)
- Ленточнопильный станок MB-2000
- Котел водогрейный КВу "Proton", Бак с опилом, циркуляционный насос - 2шт.
- Профилезапочный станок - модель 3Ф-26
- Таль электрическая канатная
- Комбинированный станок серии NX-NLX-310
- Станок для заточки дисковых пил с пластинами из твердого сплава по передней и задней граням
- Станок фрезерования миниципа
- Пресс сращивания заготовок СГР 002

На реконструкцию и покупку, наладку оборудования было потрачено более 5 000 000 рублей.

#### Контакты

Андрей

+7 912 228-03-90

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93


### Предложение 3 Аналог 2 <https://ekb.cian.ru/sale/commercial/199225634/>

сегодня, 00:56 21 просмотр, 0 за сегодня

## Производство, 1 179 м<sup>2</sup>

Свердловская область, Верхняя Салда, ул. Северный поселок [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [⬇](#) [⬆](#) [⚙](#) [⚠ Пожаловаться](#)



Площадь	Этаж	Помещение
<b>1 179 м<sup>2</sup></b>	<b>1 из 1</b>	<b>Свободно</b>

Продается производственное помещение в городе Верхняя Салда по адресу: Северный поселок, общей площадью (по внутренним обмерам) 1179 кв.м.:  
Площадь застройки (по наружным обмерам)- 1373,3 кв.м.  
Год ввода в эксплуатацию- 1967:  
Назначение- производственное:  
Этажность- 1:  
Материал стен- шлакоблок, кирпич, крупные стеновые блоки.  
Планировка свободная. Помещение одноэтажное, шлакоблочное, сухое и теплое, ворота и ставни железные обшиты доской. Удобные подъездные пути, дороги чистят, просторная парковка для транспорта. Торг возможен.. Номер в базе: 1311700

---

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 912 050-95-10**

**Условия сделки**

Цена	2 500 000 Р
Ставка	2 121 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен 416 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Состояние Требуется капитальный ремонт

# ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

## Предложение 4 (аналог 3) <https://ekb.cian.ru/sale/commercial/195078529/>

сегодня, 09:20 34 просмотра, 0 за сегодня

### Производство, 1 806 м<sup>2</sup>

в складском комплексе «на ул. Калинина, 31В»

Свердловская область, Дегтярск, ул. Калинина, 31В [На карте](#)

4 999 000 ₽

2 768 ₽ за м<sup>2</sup>

ИРГО  
**БЭСТ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Еще 571 объект

+7 912 210-73-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Александр Зарянов



#### Отдельно стоящее здание на ул. Калинина, 31В

Год постройки	1990	Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее	Площадь участка	24 сот.
Общая площадь	1 806 м <sup>2</sup>	Статус участка	В собственности

- Естественная вентиляция
- Центральное отопление

[↑ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

**БЭСТ** (ИРГО)  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Еще 571 объект



#### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 912 210-73-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

#### Условия сделки

Цена	4 999 000 ₽
Ставка	2 768 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 833 166 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Состояние

Типовой ремонт



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Предложение 5 (аналог 4)

[https://www.avito.ru/kirovgrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1700\\_m\\_1090611056](https://www.avito.ru/kirovgrad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1090611056) Кировоград

**Производственное помещение, 1700 м<sup>2</sup>** ~ 4 950 000 ₽

№ 1090611056, размещено 22 февраля в 14:21 👁 1578 (+2)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



**8 912 249-25-06**

[Написать сообщение](#)

Алексей  
частное лицо  
на Авито с января 2017

Адрес:  
Октябрьская, 14а

Площадь: 1700 м<sup>2</sup>

Адрес: Октябрьская, 14а [Посмотреть карту](#)

- ВОЗМОЖЕН ОБМЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ИЛИ РЕВДЕ  
- ИМЕЮТСЯ АРЕНДАТОРЫ (ВЫРУЧКА 120 ТЫС. РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ, (СДАНО 50% ПОМЕЩЕНИЙ).

- ВОЗМОЖНО РАЗМЕЩЕНИЕ ВРЕДНОГО ПРОИЗВОДСТВА  
- ВОЗМОЖНА АРЕНДА ПОЛНОСТЬЮ ИЛИ ЧАСТИЧНО

Производственная база состоит из:

- земельный участок площадью 13576 кв. м.  
(кадастровый номер - 66.49.0504004.11).
- здание цеха 1 346 кв. м;
- здания складов и подсобных помещений общей площадью 332 кв. м;
- собственная электрическая подстанция.

Находится в непосредственной близости (единый забор) от крупнейших предприятий г. Кировград АО «Уралэлектромедь» и АО «Кировградский завод твердых сплавов». В шаговой доступности (200 – 400 метров) от главных проходных этих предприятий.

Удобен для размещения как торгового, так и производственного предприятия. Рядом ж/д станция Ежевая трасса Екатеринбург – Нижний Тагил.



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Предложение 6 (аналог 5)

[https://www.avito.ru/sverdlovskaya\\_oblast/kommercheskaya\\_nedvizhimost?q=%D0%BB%D0%B5%D1%81%D0%BE%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F&s\\_trg=3](https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast/kommercheskaya_nedvizhimost?q=%D0%BB%D0%B5%D1%81%D0%BE%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F&s_trg=3)



Производство 1553 м²

5 990 000 ₽

Агентство  
Дегтярск  
1 день назад

Производство 1553 м²

5 990 000 ₽

№ 971075918, размещено 11 февраля в 10:12 1550 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 912 211-44-77

Написать сообщение

Сеть агентств недвижимости  
"Абсолют"

Агентство  
на Avito с ноября 2010

Контактное лицо:  
Любовь Николаевна

Адрес:  
ул. Лесозаводская

Площадь: 1553 м²

Адрес: ул. Лесозаводская

Посмотреть карту

Продается здание базы с платформой на территории земельного участка 12 674 кв. м. Категория земель- земли населенных пунктов. Разрешенное использование- для размещения промышленных объектов. Общая площадь 1553,8 кв. м. Материал стен шлакоблок- с штукатуркой с наружи. Плы-бетонная стяжка, остальные 300 квадратных метров асфальта. Высота потолков- 6 метров. Помещение с отоплением- твердотопливный котел, проведена электрика 380, электричество 52 кВт по договору, возможно увеличение мощность до 1000 кВт. Освещение на площади 800 квадратных метров. Крыша покрыта металлопрофилем в отличном состоянии. Вода скважина. На территории участка расположены: контрольно- пропускной пункт-отдельно стоящее здание 70 квадратных метров, электричество, отопление, здание склада, площадью 200,7 кв. м., здание склада-338,2 кв. м., здание склада с платформой- 66,4 кв. м. База расположена в 250 м. от трассы Ревда-Екатеринбург и 50 метрах от железнодорожных путей. В 200 метрах от базы расположен газораспределительный узел. Отличная инфраструктура, транспортная развязка в сторону Новомосковской и Полевской трасс, приближенность коммуникаций располагает размещение Вашего бизнеса

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Предложения по аренде. Производственные здания.

#### Предложение 1 [https://upn.ru/realty\\_industrials\\_rent\\_info/52976-2126.htm](https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/52976-2126.htm)

Адрес:	Камышлов, Ирбитская 60 (посмотреть на карте)
Общая площадь:	1300 кв. м
Площадь земельного участка:	0 соток
Высота потолков:	2 м
Стадия:	Готов
Комментарий:	№104267.Новосёл
Цена:	99.000 руб.

Объект № 104267. Предлагается в долгосрочную аренду комплекс под коммерческое использование (производство, склад) на Р-351(Екатеринбург-Тюмень) и трассы (Р-402) на Ирбит. Базе состоит из двух зданий.  
В двухэтажном здании 640 кв.м.(на втором этаже можно расположить офис, на первом склады).  
Здание - длина 48 м, ширина 18 м., высота 6 м., ворота 4,2 м. Земельный участок под базой - 30 соток, есть своя оазакин 100 квт. ТП находится на территории базы.  
Комплекс находится на удобной, современной транспортной развязке в 300 м. от перекрестка объездной Р-351 и трассы на Ирбит.  
Имеется реконструкция дороги и сейчас там четырёхполоска с разделительным металлическим ограждением, путепроводом высококачественной техники и мостом. Звоните, обсудим подробности, возможен последующий выкуп.

Контактная информация	
агентство недвижимости:	Новосёл на Ленина (член УПН)
время работы:	Будни с 9:00 - 21:00, сб. вс: с 11:00 до 17:00
телефон агентства:	243-57-09
WWW:	<a href="http://www.novosel99.ru">http://www.novosel99.ru</a>
Mail:	<a href="mailto:contact@novosel99.ru">contact@novosel99.ru</a>



#### Предложение 2 [https://upn.ru/realty\\_industrials\\_rent\\_info/33235-2634.htm](https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/33235-2634.htm)

Объект:	Прочее
Адрес:	Сухой Лог, Уральская 1/в (посмотреть на карте)
Название:	Производственно-складская с АБК
Общая площадь:	4103 кв. м
Площадь земельного участка:	0 соток
Высота потолков:	8 м
Стадия:	Готов
Комментарий:	№77473.Новосёл
Цена:	350.000 руб.

Объект № 77473. Предлагаем в аренду производственно-складское здание с АБК, общая площадь 4 103,2 кв.м. Полностью или по частям. Все помещения теплые. В производственно-складской части здания высота потолков 4-8 метров. Подведены все необходимые коммуникации: вода, канализация, газ. Своя газовая котельная (6 котлов).  
Здание введено в эксплуатацию в 1990 г. В 2015 году полностью заменена кровля, произведен ремонт здания, установлены новые окна. Здание расположено на земельном участке площадью 6 693 кв.м. Закрытая территория, охрана, круглосуточный доступ.  
Высокие потолки и наличие отопления позволяют использовать помещение под различные производственно-складские назначения. Территория базы полностью асфальтирована. Удобные автомобильные транспортные пути, выезд на дорогу Тюмень – Екатеринбург, Асбест. На территории базы имеется возможность организации стоянки для большегрузных автомобилей.  
Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Новосёл на Малышева (член УПН)
Время работы:	Будни с 9:00 до 21:00, сб. вс: с 11:00 до 17:00
Телефон агентства:	384-01-44, +7(343)219-33-22
WWW:	<a href="http://novosel99.ru">http://novosel99.ru</a>
E-Mail:	<a href="mailto:shestinsky@mail.ru">shestinsky@mail.ru</a>





## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Предложение 3 <https://kn.e1.ru/view/42089422/>

Вариант № 42089422, обновлено 12.03.2019, опубликован 04.02.2019, просмотров — 53

[Обратить внимание модератора](#)

### Сдам производственное помещение

Режевской район, Реж, ул. Советская, д. 1

Центр

**100 руб./мес. за м<sup>2</sup>**

Цена за объект: 10 000 руб./мес.

 [Как менялась цена на этот объект?](#)

#### Детали

Назначение помещения	Непищевое, промышленное производство, склады, хранение товаров
Этаж	1
Высота потолков, м	11
Мощность, кВт	999.99
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	6-10
Коммунальные платежи включены в стоимость	Нет
Год постройки	1973
Интернет	Да

#### Комментарий

Собственник сдает в аренду площади в отапливаемом производственном цехе в г. Реж (80 км

Характеристики помещения:

- капитальное здание в центре города;
- площадь от 100 кв. метров;
- помещения для персонала или иных целей;
- мощность электричества 8 МВт;
- 2 кран-балки грузоподъемностью 3,2 тонны.;
- закрытая, круглосуточно охраняемая территория.

Стоимость электричества в арендную плату не включена.

#### Контакты

Дмитрий

 +7 912 608-80-99

+7 343 369-90-33

Предложение 4 <https://www.beboss.ru/kn/sverdlovsk-obl/77768>

Аренда производственных площадей —

Добавить в из

АРЕНДА ID: 77768

## Аренда производственно-складского комплекса, 2450 м<sup>2</sup>, Сосновый Бор 1

Площадь: 2450 м<sup>2</sup>

Цена аренды: 245 000 руб./мес

Цена: 100 руб./м<sup>2</sup>/мес

Сосновый Бор, 1, к. 1, Артемовский, Свердловская область



### Аренда

#### Об объекте

Высота потолков, м	9
Этажность объекта	1 - 2
Выделенная энергетическая мощность	266 кВт
Введено в эксплуатацию в	1990 году
Имеется парковка	открытая охраняемая на 50 машиномест бесплатная
Подведено водоснабжение и канализация	
Оборудование	Кран-балки 4 штуки от 1 до 3 тонн грузоподъемность

#### Производственные/складские помещения

Парковка для грузовых авто	открытая охраняемая бесплатная
Подъездные пути	автотранспорт
Погрузо-разгрузочные возможности	кран-балка
Имеется окна или витражи в складских/ производственных помещениях	
Полы	бетонные

### Описание объекта

Сдается в аренду на длительный срок капитальное здание 2450 м.кв. для размещения производства и/или склада, административного блока. Возможное использование: розничный сетевой продуктовый (алкогольный) магазин, магазин/склад строительных материалов, мебельное производство, сборочное производство, производство металлоконструкций, растениеводство, производство стройматериалов/жби/аналоги. Первый этаж - основной и вспомогательные цеха, Второй этаж - технические помещения и контора.

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Предложение 5** <https://www.beboss.ru/kn/sverdlovsk-obl/77768> отказ от использования (с оборудованием).

АРЕНДА

ID: 775948

### Аренда производственно-складского комплекса, 400 м<sup>2</sup>, пос.Красная горка 1

**Площадь: 400 м<sup>2</sup>**

Цена аренды: 60 000 руб./мес

Цена: 150 руб./м<sup>2</sup>/мес

📍 пос.Красная горка, 1, Полевской, Свердловская область

#### Описание объекта

Помещение находится п.Красная горка (5 км от г.Полевской, 40 км от г.Екатеринбург)  
Отапливаемое помещение площадью 400 к.м. высота 6 м. Стены-блочные. Ворота для большегрузного транспорта. кран балка 2т. В помещении имеется оборудование:

-Три сварочных агрегата 44А

-Токарный станок

-Наждак

-Труборез, трубогиб

-Гелетина

Возможность подключения нагрузки 200кВт

Видеонаблюдение 24/7

Пожароохранная сигнализация

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Предложения по продаже производственной недвижимости, использованные при анализе зависимости цены объекта от плотности застройки.

1. [http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/30136912-1758.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30136912-1758.htm)

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, Исток, Сиб.тракт 21км 21 (посмотреть на карте)
Название:	Отдельно стоящее здание
Общая площадь:	2010 кв. м
Площадь земельного участка:	10071 соток
Этаж:	1
Действующий:	Нет
Спецоборудование:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Нет
Телефон:	Нет
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Нет
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Цена:	14.910.000 руб.
<p>Продам производственный корпус (в соответствии с ТП) с земельным участком для логистических целей, складирования и/или производства (возможно пищевое) в районе Уралмисхоза (Октябрьский район, г.Екатеринбурга):</p> <p>1) земельный участок в собственности 10 071 кв.м. (1,071 га); - категория: земли населенных пунктов; - назначение: под отдельно стоящее здание производственного корпуса, склада активного вентилирования с транспортной галереей IV класса;</p> <p>2) Отдельно-стоящее здание 2010,1 кв.м. на капитальном железобетонном ленточном фундаменте с пристройми, в котором имеется офисное помещение. Основание фундамента – бетонное. Высота потолков основного капитального здания 9 метров, пристрой – 6 метров. Здание имеет сквозной проезд;</p> <p>3) Своя собственная ТП на 1000 кВт;</p> <p>4) На территории расположена металлоконструкция по цех и т.д.;</p> <p>5) Рядом с участком проходит газ (есть технологическая возможность подключения);</p> <p>6) Имеется техническая скважина 70 метров;</p> <p>Продажа / возможен обмен на другую недвижимость.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Бюро недвижимости N1 (член УПН)
Телефон агента:	89068086843
Телефон агентства:	278-60-50(многоканальный), 219-88-44
WWW:	<a href="http://www.bn-1.ru">http://www.bn-1.ru</a>
E-Mail:	<a href="mailto:info@bn-1.ru">info@bn-1.ru</a>

2. [http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/14092271-2500.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/14092271-2500.htm)

Екатеринбург, Садовый, Сибирка 38, 21.000.000 руб., ООО Агентство Недвижимости "Ваш Дом66"

		 Распечатать	 Сообщить о неточности
Объект:	Прочее		
Адрес:	Екатеринбург, Садовый, Сибирка 38 (посмотреть на карте)		
Общая площадь:	1600 кв. м		
Площадь земельного участка:	35 соток		
Действующий:	Нет		
Спецоборудование:	Нет		
Ж/д подъезд:	Нет		
Отопление:	Нет		
Телефон:	Нет		
Газоснабжение:	Нет		
Водоснабжение:	Нет		
Стадия:	Готов		
Готовый бизнес:	Нет		
Цена:	21.000.000 руб.		
<p>Продам производственно-складскую базу в районе Садовый (2 км. от ЕКАДа). Площадь строений 1600 кв.м. Расположены на земельном участке площадью 3520 кв.м. Своя газовая котельная и эл. подстанции. Строения и земля в собственности.</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Ваш Дом66 (не член УПН)		
Время работы:	с 9.00 до 18.00, вс.-выходной		
Телефон агента:	89097025444		
Телефон агентства:	89221014433, 89028763153		
WWW:	<a href="http://www.vashdom66.ru">http://www.vashdom66.ru</a>		
E-Mail:	<a href="mailto:ndwt@mail.ru">ndwt@mail.ru</a>		

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

3.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/30036382-1421.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30036382-1421.htm)

Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 3 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Название:	производство, склад, офис
Тип строения:	Здание целиком
Общая площадь:	1157,3 кв. м
Этажность:	2
Высота потолков:	5 м
Действующий:	Есть
Спецоборудование:	Есть
Ж/д подъезд:	Есть
Отопление:	Есть
Телефон:	Есть
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Есть
	Арендный бизнес
Комментарий:	тел.328-41-56
Цена:	36.672.000 руб.
<p>Предлагается приобрести в собственность отдельностоящее здание, производственно-складского назначения, по адресу г. Екатеринбург, проезд Промышленный, д.3. Площадь здания 1157,3 м2 (кадастровый номер 66:41:0111003:122). Здание расположено на земельном участке (оформлен в собственность) площадью 2953 м2 (кадастровый номер 66:41:0110008:9). Все площади сданы в аренду.</p> <p>Здание состоит из:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 354 м2 производственно-складская часть.</li><li>- 673,7 м2 офисная часть</li></ul> <p>Общая характеристика здания:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Помещение отапливаемое (электрическое), водоснабжение (скважина).</li><li>2. Обеспечено э/мощностями 250 кВт.</li><li>3. Установлены приборы учета отдельно в каждом помещении.</li><li>4. Высота потолков в производственной части- 5 м., бетонные полы.</li><li>5. Корпус оборудован подъемными воротами для въезда еврофуры.</li><li>6. Офисная часть имеет кабинетно-коридорную планировку. Сделан капитальный ремонт. Заменены все коммуникации. Разводка под интернет и телефонию.</li><li>7. Оборудована автопарковка для грузового и легкового транспорта. Тел.8-982-630-99-63</li></ol>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Оазис (кандидат в члены УПН)
Время работы:	8.30-17.30
Телефон агента:	89221894156
Телефон агентства:	355-55-99
WWW:	<a href="http://www.bestarenda.net">http://www.bestarenda.net</a>
E-Mail:	3555599@mail.ru

4.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/20000191-2847.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000191-2847.htm)

Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 3/г ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Тип строения:	Здание целиком
Количество строений:	1
Общая площадь:	2090 кв. м
Площадь земельного участка:	27 соток
Этажность:	3
Высота потолков:	3,2 м
Год постройки:	1972
Материал стен:	Кирпич Кирпич Кирпич
Действующий:	Есть
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Есть
Телефон:	Нет
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Нет
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Есть
Годовая прибыль:	4800000
Цена:	41.400.000 руб.
<p>Предлагается Бан рассмотреть в качестве предмета для инвестиций перспективный и самодостаточный объект коммерческой недвижимости, расположенный на одной из основных транспортных артерий города Екатеринбурга - улице Шефской.</p> <p>В составе объекта входят земельный участок площадью 2 718 кв.м., обеспеченный асфальтированными подъездными путями для всех видов автомобильного транспорта, имеющий также асфальтированную парковку на 20 автомобилей и зону погрузки/выгрузки продукции.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Терраса (не член УПН)
Время работы:	с 9-00 до 20-00
Телефон агента:	89221557227
Телефон агентства:	89222024115
E-Mail:	shjulia2002@mail.ru

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

5.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/30256031-1425.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30256031-1425.htm)

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, С.Сортировка, Монтажников 3 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Название:	производство
Общая площадь:	2570 кв. м
Действующий:	Нет
Спецоборудование:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Нет
Телефон:	Нет
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Нет
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Цена:	45.000.000 руб.

Предлагаем к продаже производственно-складское помещение с административно-бытовой частью на территории предприятия "Линде -Уралтехгаз". Здание имеет двое ворот, пандус для разгрузки, полы бетонные повышенной нагрузки, часть покрытия полимерное антипылевое, 2 кран-балки грузоподъемностью 3.2т и 2.0т, эл. мощность 200 квт с увеличением до 1 мвт. Коммуникации центральные. Класс здания:  
- Класс конструкции пожарной опасности С0  
- Степень огнестойкости II  
- Категория взрывопожарной и пожарной опасности помещений и зданий А  
- Класс здания по долговечности конструкций II  
В стоимость входит здание и земельный участок площадью 0.85 Га, в ближайшее время будет сделан отдельный въезд с ул. Маневровая, продажа с НДС. Более подробная информация по телефону.

### Контактная информация

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:	89122846366
Телефон агентства:	2222-111, 351-00-22, 351-00-99
WWW:	<a href="http://www.bk-n.ru">http://www.bk-n.ru</a>
E-Mail:	<a href="mailto:info@bk-n.ru">info@bk-n.ru</a>

6.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/30180942-1117.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30180942-1117.htm)

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Космонавтов 15 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Название:	Производственный цех
Тип строения:	Помещение в здании
Количество строений:	1
Общая площадь:	1813 кв. м
Площадь земельного участка:	16 соток
Этаж:	1
Этажность:	2
Высота потолков:	13 м
Действующий:	Есть
Спецоборудование:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Есть
Телефон:	Нет
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	47.000.000 руб. <a href="#">Отправить заявку на кредит</a>

Объект представляет собой комплекс производственных площадок. Здание разделено на несколько секций, где в данный момент расположены: производственные цеха, зона офисов и складское помещение.  
Коммуникации:  
Помещение отапливается собственной котельной (пеллеты)  
Водоснабжение и канализация центральные.  
Электрическая мощность 480 квт, 0,4 кв КТП  
На территории базы имеется видео наблюдение, охрана – пожарная сигнализация. Оборудована авто парковка для грузового и легкового транспорта  
Доступ – круглосуточный с ключами  
На территории комплекса работает продуктовой кафе-столовая, автономная продажа с НДС

### Контактная информация

Агентство недвижимости:	Ранчо (член УПН)
Время работы:	9.00-18.00
Телефон агента:	89024459034
Телефон агентства:	238-00-00(многоканальн.), 371-44-55(факс)
WWW:	<a href="http://www.rancho.ur.ru">http://www.rancho.ur.ru</a>
E-Mail:	<a href="mailto:rancho@mail.ru">rancho@mail.ru</a>



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

7.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/30078802-541.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30078802-541.htm)

Объект:	Производство строительных материалов
Адрес:	Екатеринбург, С.Сортировка, Сортировочная 1 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Тип строения:	Комплекс зданий
Количество строений:	6
Общая площадь:	1100 кв. м
Площадь земельного участка:	53 соток
Этажность:	6
Год постройки:	2005
Материал стен:	Кирпич Панель Кирпич
Действующий:	Есть
Спецоборудование:	Есть
Ж/д подъезд:	Есть
Отопление:	Есть
Телефон:	Есть
Газоснабжение:	Есть
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Комментарий:	завод бетонно-р
Цена:	<b>52.000.000 руб. Отправить заявку на кредит</b>

производственные здания в собственности. Земельный участок 5277 кв.м, в собственности + ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ 290.7 пог. метров (Туликов- 2, путей-3 СОБСТВЕННОСТЬ ). Труба 10 8мм наружного газопровода высокого давления 900 п.м. (собственность). Ж/д кран с грейфером и крюком 16 т. Электричество, отопление, вода.  
Просмотр в любое удобное для Вас время.

### Контактная информация

Агентство недвижимости:	Авант (член УПН)
Время работы:	9-00 20-00
Телефон агента:	2132688
Телефон агентства:	206-85-89, 8-922-2013797
WWW:	<a href="http://www.avant2000.ru">http://www.avant2000.ru</a>
E-Mail:	<a href="mailto:an_avant@mail.ru">an_avant@mail.ru</a>

8.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/34092830-2500.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/34092830-2500.htm)

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 11/а ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Общая площадь:	4007 кв. м
Действующий:	Нет
Спецоборудование:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Нет
Телефон:	Нет
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Нет
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Цена:	55.000.000 руб.

Продам производственно - складской комплекс состоящий из:  
1 - Двухэтажное здание площадью 3342 метра (в том числе офисы - 270 кв.м.)  
2 - Отапливаемый склад ангарного типа площадью 665 квадратных метров  
3 - Открытая площадка 2500 квадратных метров с козловым краном (оптимальное использование - строительство новых складов).  
Располагается на земельном участке площадью 9221 кв.м. (в собственности). Электрическая мощность 150 кВт - есть возможность увеличения.  
Теплоснабжение от котельной УралТрансГаза. Есть возможность подключения к газу (есть ТУ). Водоснабжение - скважина. Канализация - септик.  
Удобный автомобильный выезд на ул. Шефская.

### Контактная информация

Агентство недвижимости:	Ваш Дом66 (не член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 18.00, вс.-выходной
Телефон агента:	89097025444
Телефон агентства:	89221014433, 89028763153
WWW:	<a href="http://www.вашдом66.pф">http://www.вашдом66.pф</a>
E-Mail:	<a href="mailto:ndwt@mail.ru">ndwt@mail.ru</a>

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

9.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/20522-2634.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20522-2634.htm)

<b>Адрес:</b>	Екатеринбург, Уралмаш, 1-й Пятилетки пл. 48 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
<b>Название:</b>	имущественный комплекс
<b>Общая площадь:</b>	2682 кв. м
<b>Площадь земельного участка:</b>	90 соток
<b>Этаж:</b>	1
<b>Высота потолков:</b>	9 м
<b>Стадия:</b>	Готов
<b>Комментарий:</b>	№63165.Новосёл
<b>Цена:</b>	60.000.000 руб.
<p>Объект № 63165. Продам имущественный комплекс, расположенный в глубине территории промплощадки Уралмашзавода, примыкает к площадке по контрольной сборке буровых установок. Равноудален от проходных на Машиностроителей и Космонавтов</p> <p>Территория: Площадь земельного участка составляет ~0,8 Га; в аренде, идет процесс оформления в собственность. Здания: Литер 48: Холодный склад с пандусом 180,4 кв.м. Литер 49: Отапливаемый склад 150,3 кв.м. Высота потолка 7м. Оборудован электроталью г/п 3 т. Смотровая яма. Литер 50: Отапливаемое АБК (3 этажа* 300 кв.м. ~ 900 кв.м.) -конторские(офисные) и складские помещения. Высота потолка 4м. Отапливаемый цех (подсобки ~200 кв.м. + цех 1257,3 кв.м.). Высота потолка 9м. Оборудован кран-балкой г/п 6,4 т.</p> <p>Технические характеристики базы: Электроэнергия: Разрешенная мощность: по документам 125 кВт. Макс. потребление 90 тыс. кВт*ч в месяц. Среднее потребление: 5-6 тыс. кВт*ч в месяц. Холодное водоснабжение: 12 м3 в месяц. Горячее водоснабжение: 0,014 Гкал/час (в отопительный период). Отопление: 0,263 Гкал/час Интернет. Телефон. Звоните и выбирайте достойное место для своего Бизнеса!</p>	
Контактная информация	
<b>Агентство недвижимости:</b>	Новосёл на Малышева (член УПН)
<b>Время работы:</b>	Будни с 9-00 до 21-00, сб. вс: с 11-00 до 17-00
<b>Телефон агента:</b>	89222084530
<b>Телефон агентства:</b>	384-01-44, +7(343)219-33-22

10.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/20059541-83.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20059541-83.htm)

<b>Адрес:</b>	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 2/А ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
<b>Название:</b>	Промбаза
<b>Тип строения:</b>	Комплекс зданий
<b>Описание строения:</b>	пром. База включающая в себя:земельный участок(категория-земли нас.пунктов,назначение -промпзона) площадью- 3,5 Га;с находящимися на нем объектами недвижимости,2 Ангары,холодными площадками ,ограждением,ж.д. тупиком .
<b>Количество строений:</b>	7
<b>Общая площадь:</b>	2200 кв. м
<b>Площадь земельного участка:</b>	4120 соток
<b>Этажность:</b>	3
<b>Действующий:</b>	Есть
<b>Спецоборудование:</b>	Есть
<b>Ж/д подъезд:</b>	Есть
<b>Отопление:</b>	Есть
<b>Телефон:</b>	Есть
<b>Газоснабжение:</b>	Есть
<b>Водоснабжение:</b>	Есть
<b>Электричество:</b>	380
<b>Стадия:</b>	Готов
<b>Готовый бизнес:</b>	Нет
<b>Ипотека:</b>	Возможна
<b>Комментарий:</b>	пром.база
<b>Цена:</b>	65.000.000 руб. <a href="#">Отправить заявку на кредит</a>
<p>Предлагает к продаже объекты коммерческой недвижимости, составляющих пром. базу расположенную в районе улицы Шефская.</p> <p>База включает в себя: земельный участок (категория-земли населенных пунктов, назначение - промпзона) площадью - 4,12 Га на праве бессрочного пользования и объекты недвижимости: склады, ангары, холодные площадки , офисные помещения АБК, ограждения, ж.д. тупик и т.п. ИДЕАЛЬНО РАЗМЕСТИТЬ, ПОСТРОИТЬ либо развивать АВТОБАЗУ, ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР, ПРОИЗВОДСТВО и т.п. Реальным покупателям - разумный торг.</p>	
Контактная информация	
<b>Агентство недвижимости:</b>	Л & ПАРТНЕРЫ (член УПН)
<b>Время работы:</b>	с 9.00 до 21.00
<b>Телефон агента:</b>	89120527522
<b>Телефон агентства:</b>	370-15-29, 370-56-66, 370-31-12
<b>WWW:</b>	<a href="http://www.lpartners.ru">http://www.lpartners.ru</a> , <a href="http://www.new.lpartners.ru">http://www.new.lpartners.ru</a>
<b>EMail:</b>	loartners1@mail.ru

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

11.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/30149405-183.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30149405-183.htm)

Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, 1-й Пятилетки пл. 1 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Название:	Промплощадка
Общая площадь:	9353 кв. м
Площадь земельного участка:	100 соток
Действующий:	Есть
Спецоборудование:	Есть
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Нет
Телефон:	Нет
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Цена:	70.000.000 руб.

Продается работающий рентабельный бизнес - открытая, полностью оборудованная пром.площадка для заготовки, переработки и реализации м/лома черных и цветных металлов на территории Индустриального парка "Уралмаш", обнесенная забором. Включает в себя: земельный участок 1Га-собственность; ж/д тупик на 10 вагонов 200 метров (обратная - 100 м) АБК, столовая, 2 козловых крана, пост весового контроля. Электричество 380 кВт; техника и оборудование; скважина и выгреб. Возможна продажа земельного участка отдельно. Торг. Имеются другие бизнесы, помещения, коммерческие земельные участки - аренда и продажа

### Контактная информация

Агентство недвижимости:	Бизнес Кварт Бюро (член УПН)
Время работы:	пн.-пт. с 9 до 20ч., сб. с 11.00 до 16.00
Телефон агента:	89045446120
Телефон агентства:	247-84-72, 88003336309
WWW:	<a href="http://www.b-k-b.ru">http://www.b-k-b.ru</a>
E-Mail:	<a href="mailto:info@b-k-b.ru">info@b-k-b.ru</a> , <a href="mailto:director@b-k-b.ru">director@b-k-b.ru</a>

12.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/30058302-1478.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30058302-1478.htm)

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, Птицефабрика, Слободской 37 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Название:	Производственная база
Тип строения:	Комплекс зданий
Количество строений:	5
Общая площадь:	1481 кв. м
Площадь земельного участка:	230 соток
Действующий:	Есть
Спецоборудование:	Есть
Ж/д подъезд:	Есть
Отопление:	Есть
Телефон:	Есть
Газоснабжение:	Есть
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	80.000.000 руб. <a href="#">Отправить заявку на кредит</a>

Производственная база по адресу: г. Екатеринбург, пер. Слободской, д. 37 (район птицефабрики). 2.3 Га - площадь земельного участка. База огорожена капитальным забором, до ворот и по территории асфальтные дороги. На территории находятся: ж/д тупик длиной 294 метра, складские и подсобные помещения общей площадью 1081 кв.м., новое офисное здание площадью 400 кв.м., два козловых крана, весовая для грузового транспорта, парковочные площадки. На базу заведены две линии электропередач, вода и канализация автономны, газ проходит по границе участка. Строения расположены так, что есть большой участок для строительства и развития. Земля и строения оформлены в собственность, документы готовы к продаже

### Контактная информация

Агентство недвижимости:	911 (член УПН)
Время работы:	9-18
Телефон агента:	89221002190
Телефон агентства:	380-23-42, 290-14-92, 290-17-92
E-Mail:	<a href="mailto:a911n@mail.ru">a911n@mail.ru</a>

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

13.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/20000250-2969.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000250-2969.htm)

Объект:	Машиностроение и металлообработка
Адрес:	Екатеринбург, Химмаш, Черняховского 69/А ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Тип строения:	Комплекс зданий
Количество строений:	8
Общая площадь:	15000 кв. м
Площадь земельного участка:	350 соток
Материал стен:	Металл Кирпич Металл
Действующий:	Есть
Спецоборудование:	Есть
Ж/д подъезд:	Есть
Отопление:	Есть
Телефон:	Есть
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	99.000.000 руб. <a href="#">Отправить заявку на кредит</a>
СРОЧНО!!! ТОРГ!!! Предлагаем производственную базу в черте г. Екатеринбурга. Включает в себя 7 смежных земельных участка общей площадью 3,5 Га, 4 участка ЖД путей, 8 зданий разного функционала общей площадью 15.000 кв.м.. Объект расположен в Чкаловском районе г. Екатеринбург (мкр. Химмаш), вблизи юго-восточного участка ЕКАД и аэропорта «Кольцово». В общей сложности 19 объектов. В настоящий момент Объект сдан в краткосрочную аренду.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	БЭСТ Южный (член УПН)
Время работы:	9-20
Телефон агента:	89527391644
Телефон агентства:	89089082484
WWW:	<a href="http://www.cnbest.ru">http://www.cnbest.ru</a>
E-Mail:	9527391644@bk.ru

14.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/30036405-1421.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30036405-1421.htm)

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Ст.большевиков 2 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Название:	производство, склад
Общая площадь:	2914 кв. м
Этаж:	1
Этажность:	1
Высота потолков:	9 м
Действующий:	Есть
Спецоборудование:	Есть
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Есть
Телефон:	Есть
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Комментарий:	8-922-188-41-56
Цена:	35.000 руб. / кв.м
Предлагается приобрести в собственность складскую площадь Территориальное расположение: - г. Екатеринбург, ул. Старых Большевиков, д.2 - Рядом расположен гипермаркет «МЕГАМАРТ», «Глазурит» автотехцентр. - Удобная автомобильная развязка: выезд на ЕКАД, Серовский тракт.	
Технические характеристики склада: - Площадь парковки 2553 кв.м. - Высота помещения – 9 м. - Напольное и стеллажное хранение. - Ворота автоматические. - Зеленый участок в собственности. - Въезд без пропускной системы!	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Оазис (кандидат в члены УПН)
Время работы:	8.30-17.30
Телефон агента:	89221884156
Телефон агентства:	355-55-99
WWW:	<a href="http://www.bestarenda.net">http://www.bestarenda.net</a>
E-Mail:	3555599@mail.ru

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

15.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/22508-2634.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/22508-2634.htm)

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Аппаратная 5 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Название:	Аппаратная 5, Складской комплекс с АБК
Общая площадь:	6660 кв. м
Площадь земельного участка:	148.1 соток
Этаж:	0
Высота потолков:	5 м
Стадия:	Готов
Комментарий:	№65571.Новосёл
Цена:	129.649.200 руб.
<p>Объект № 65571. Продается Складской комплекс с АБК, теплые и холодные склады, офисные здания, площадью 6660 кв.м., расположенный на зем. участке 1,4 Га, р-н Эльмаш, по ул. Аппаратная 5, г. Екатеринбург. Комплекс имеет закрытую охраняемую территорию, удобный автоподъезд с ул. Шефская, образующую внутреннее городское кольцо. Разрешённая электрическая мощность 150 кВт. Тепловая мощность 0,7 Гкал. Водоснабжение от скважины. Водоотведение выгребная яма. Общая площадь комплекса 15 635,3 кв. м. на земельном участке 3,42 Га. Разрешённая электрическая мощность 250 кВт., тепловая мощность 1 Гкал. В настоящее время 90% полезных площадей сданы в аренду. На территории Вы сможете разместить склады, производство, магазины, офисы, точки общепита. Возможно разделение комплекса на отдельные объекты.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Новосёл на Малышева (член УПН)
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00, сб. вс: с 11-00 до 17-00
Телефон агента:	89120421838
Телефон агентства:	384-01-44, +7(343)219-33-22
WWW:	<a href="http://novosel99.ru">http://novosel99.ru</a>
E-Mail:	<a href="mailto:shestinsky@mail.ru">shestinsky@mail.ru</a>

16.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/12234-2634.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/12234-2634.htm)

Объект:	Добывающая промышленность
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Аппаратная 5 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Название:	Производственно-складская база
Общая площадь:	8975 кв. м
Площадь земельного участка:	0 соток
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Есть
Комментарий:	№27545.Новосёл
Цена:	159.306.496 руб.
<p>Объект № 27545. Продан имущественный (складской) комплекс в микрорайоне Эльмаш, на пересечении ул. Шефская-Аппаратная. Район имеет развитую инфраструктуру и высокую транспортную доступность. Земельный участок 15000 м2 в бессрочной аренде, обособленная территория с автоподъездом и ж/д веткой. Водоснабжение централизованное, отопление от газовой котельной. Эксплуатацию осуществляет управляющая компания.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Новосёл на Малышева (член УПН)
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00, сб. вс: с 11-00 до 17-00
Телефон агентства:	384-01-44, +7(343)219-33-22
WWW:	<a href="http://novosel99.ru">http://novosel99.ru</a>
E-Mail:	<a href="mailto:shestinsky@mail.ru">shestinsky@mail.ru</a>

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

17.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/30175939-78.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30175939-78.htm)

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, Чермет, Монтерская 3 (посмотреть на карте)
Общая площадь:	6900 кв. м
Площадь земельного участка:	194.4 соток
Этажность:	5
Действующий:	Есть
Спецоборудование:	Есть
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Есть
Телефон:	Есть
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Есть
Ипотека:	Возможна
Цена:	224.000.000 руб. Отправить заявку на кредит
Все объекты недвижимости в собственности. Общая стоимость комплекса объектов недвижимости - 224 млн.рублей, включая НДС.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Кит (член УПН)
Время работы:	с 10.00 до 18.00
Телефон агента:	89045498939
Телефон агентства:	379-58-58
E-Mail:	cnkit@yandex.ru

18.[http://upn.ru/realty\\_industrials\\_sale\\_info/30173461-146.htm](http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30173461-146.htm)

Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 2/д (посмотреть на карте)
Количество строений:	5
Общая площадь:	11367 кв. м
Площадь земельного участка:	100 соток
Действующий:	Нет
Спецоборудование:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Есть
Телефон:	Есть
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	220
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Цена:	360.000.000 руб.
Представляем вашему вниманию производственную базу, расположенную в промышленной зоне Екатеринбурга (улица Шефская). Площадь земельного участка 1 Га. На участке расположены здания производственного, складского и административного назначения общей площадью 11367 кв.м.. Территория базы охраняемая, на въезде установлен шлагбаун, КПП, видеонаблюдение, асфальтированные подъезды ко всем объектам, большая зона парковки. Все здания, а также земельный участок в собственности. База продается целиком, либо только производственный корпус (незавершенный) Торг уместен.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Недвижимость Урала (член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 20.00
Телефон агента:	89122422484
Телефон агентства:	371-12-40, 290-17-03
WWW:	<a href="http://www.ned-ural.ru">http://www.ned-ural.ru</a>
E-Mail:	ned.urala@yandex.ru



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Приложение 3.

### Копии документов, представленные Заказчиком.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
 Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Уральскому федеральному округу

Дата 24.10.2018 № 66/001/1232/2018-5511

8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	66:16:0000000:368
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Свердловская обл, р-н Нижнесергинский, г Нижние Серги, район леспромхоза
	Площадь:	203.9 кв. м
8.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	06.09.2013
	номер государственной регистрации:	66-66-15/670/2013-219
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 10.07.2013 г.
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
8.3.1.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:368-66/015/2017-1

8.3.2.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:368-66/015/2017-2
8.3.3.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:368-66/015/2018-19
8.3.4.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:368-66/015/2018-4
8.3.5.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:368-66/015/2018-3
8.3.6.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:368-66/015/2018-7
8.3.7.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:368-66/015/2018-12
8.3.8.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:368-66/015/2018-10
8.3.9.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:368-66/015/2018-11
8.3.10.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:368-66/015/2018-8
8.3.11.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:368-66/015/2018-9
8.3.12.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:368-66/015/2018-18

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	66:16:0000000:369
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Свердловская обл, р-н Нижнесергинский, г Нижние Серги, район леспромхоза
	Площадь:	805,6 кв. м
9.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	06.09.2013
	номер государственной регистрации:	66-66-15/670/2013-220
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 10.07.2013 г.

9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	≈
	9.3.1. вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2017-2
	9.3.2. вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2017-3
	9.3.3. вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2017-4
	9.3.4. вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2018-15
	9.3.5. вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2018-11
	9.3.6. вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2018-12
	9.3.7. вид:	Запрет
номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2018-13	
9.3.8. вид:	Запрет	
номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2018-14	
9.3.9. вид:	Запрет	
номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2018-5	
9.3.10. вид:	Запрет	
номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2018-6	
9.3.11. вид:	Запрет	
номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2018-10	
9.3.12. вид:	запрет на совершение регистрационных действий	
номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2018-21	
9.3.13. вид:	запрет на совершение регистрационных действий	
номер государственной регистрации:	66:16:0000000:369-66/015/2018-22	

10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	66:16:0000000:504
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	

10.2.	Площадь:	3608,8 кв. м
	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	06.09.2013
	номер государственной регистрации:	66-66-15/670/2013-221
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 10.07.2013 г.
	Адрес:	Свердловская обл, р-н Нижнесергинский, г Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский Леспромхоз"



**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
10.3.1.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:504-66/015/2017-1
10.3.2.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:504-66/015/2017-2
10.3.3.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:504-66/015/2018-12
10.3.4.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:504-66/015/2018-8
10.3.5.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:504-66/015/2018-9
10.3.6.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:504-66/015/2018-10
10.3.7.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:504-66/015/2018-11
10.3.8.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:504-66/015/2018-3
10.3.9.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:504-66/015/2018-4
10.3.10.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:504-66/015/2018-7
10.3.11.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:504-66/015/2018-18
10.3.12.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:504-66/015/2018-19
11.11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание

11.11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
----------	---------------------------	--------

Кадастровый номер:	66:16:0000000:2022
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнечная, д. 2-А
Площадь:	72.3 кв. м
11.2. Вид права, доля в праве:	собственность
дата государственной регистрации:	06.09.2013
номер государственной регистрации:	66-66-15/670/2013-218
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №2 от 10.07.2013 г.
11.3.	

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

11.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
11.3.1.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2022-66/015/2017-1
11.3.2.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2022-66/015/2017-2
11.3.3.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2022-66/015/2018-12
11.3.4.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2022-66/015/2018-8
11.3.5.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2022-66/015/2018-9
11.3.6.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2022-66/015/2018-10
11.3.7.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2022-66/015/2018-11
11.3.8.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2022-66/015/2018-3
11.3.9.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2022-66/015/2018-4
11.3.10.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2022-66/015/2018-7
11.3.11.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		66:16:0000000:2022-66/015/2018-18

	номер государственной регистрации:	
11.3.12.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2022-66/015/2018-19

12.12.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	66:16:0000000:2021
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузничная, д. 2-А
	Площадь:	550.8 кв. м
12.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	19.06.2012
	номер государственной регистрации:	66-66-15/661/2012-387
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №3 от 29.11.2011 г.

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
12.3.1.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2021-66/015/2017-1
12.3.2.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2021-66/015/2017-2
12.3.3.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2021-66/015/2018-12
12.3.4.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2021-66/015/2018-8
12.3.5.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2021-66/015/2018-9
12.3.6.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2021-66/015/2018-10
12.3.7.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2021-66/015/2018-11
12.3.8.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2021-66/015/2018-3
12.3.9.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2021-66/015/2018-4

12.3.10.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2021-66/015/2018-7
12.3.11.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2021-66/015/2018-18
12.3.12.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	66:16:0000000:2021-66/015/2018-19



# ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93



## Кадастровый паспорт

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

Дата 25.12.2009

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 463103000145-01

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование: бытовые помещения

1.2. Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации	Свердловская область.	
Район		
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Нижнесергинское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Нижние Серги
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	КУЗНЕЧНАЯ
Номер дома	2А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, в	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 72,3 кв. м

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность: \_\_\_\_\_, количество подземных этажей нет

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства) 1971

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: техническая характеристика объекта указана по данным обследования на 10.12.2009

1.10. СОГУП "Областной Центр недвижимости" Филиал "Нижнесергинское БТИ", Свидетельство об аккредитации от 30.12.2005 № 162



Начальник \_\_\_\_\_ С.В.Сухнев



**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Кадастровый паспорт**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

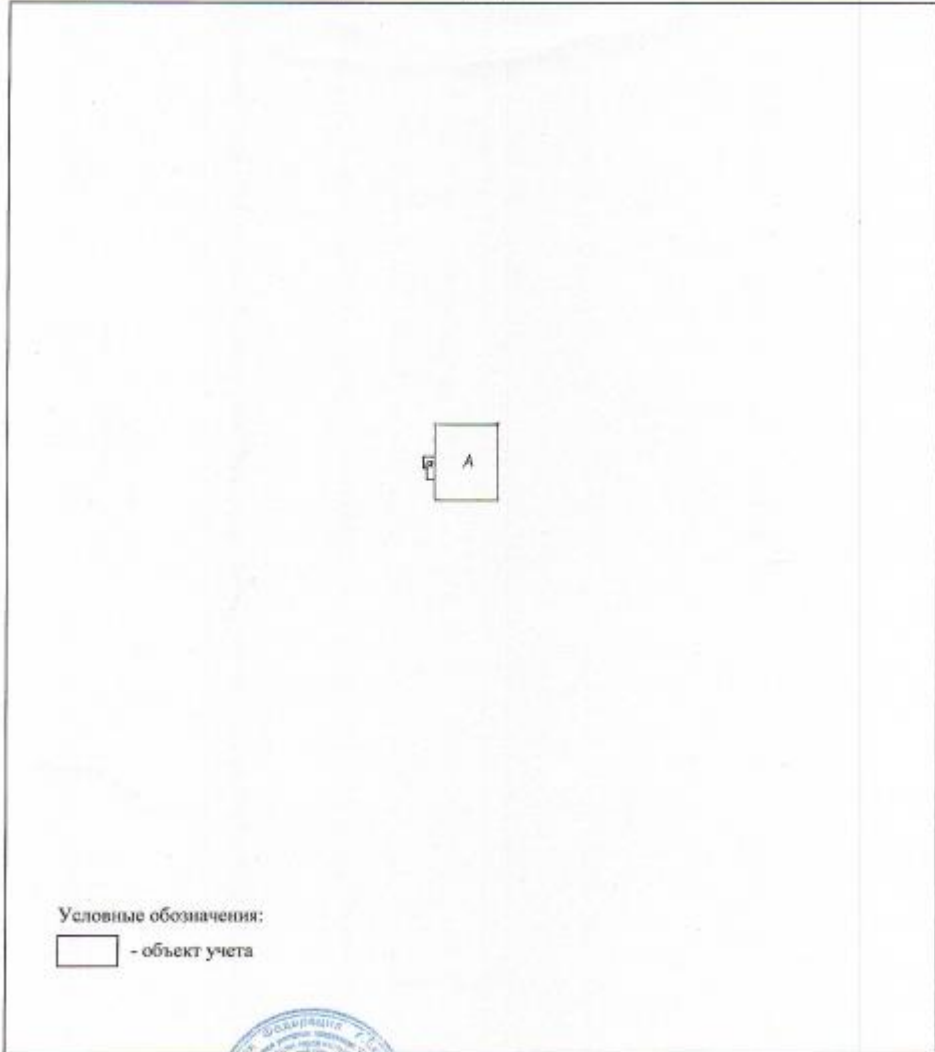
Лист № 2, всего листов 2

здания


Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 4631\03\0001\45-01

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Условные обозначения:

 - объект учета

Масштаб 1:500

Начальник



С.В.Сухнев

Подготовлено с использованием системы "Учет и регистрация недвижимого имущества", БТИ 2001 г.

# ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 66:16:0000000:368

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3652 03 45-01

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование —

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Свердловская	
Район	Нижнесергинский	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Нижние Серги
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А	
Иное описание местоположения	Свердловская обл, р-н Нижнесергинский, г Нижние Серги, район леспромхоза	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 203.9 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2003

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

1.9. Примечание:

Инвентарный номер 3652 03 45-01 равнозначен инвентарному номеру 3652/03/45-01

1.10. филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области

(инициалы, фамилия, отчество)

начальник отдела

(полное наименование должности)



Е. А. Меньшикова

(инициалы, фамилия)

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания

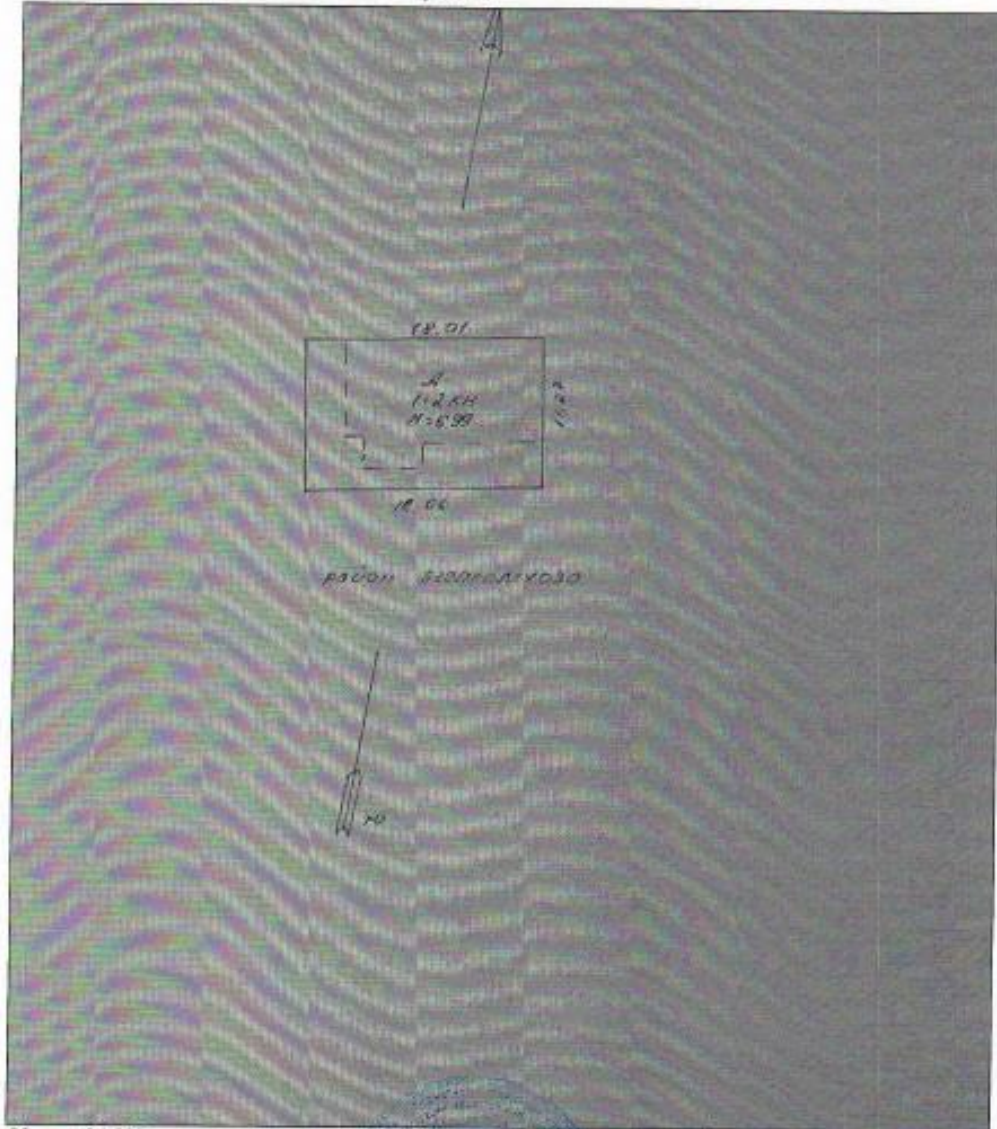
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 66:16:0060000-368

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3652\_03\_45-01

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:235

начальник отдела  
(полное наименование должности)



Е. А. Мельникова  
(инициалы, фамилия)



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 66:16:0000000:369

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3629 03 45-01

I. Описание объекта недвижимого имущества

I.1. Наименование —

I.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Свердловская	
Район	Нижнесергинский	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Нижние Серги
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А	
Иное описание местоположения	Свердловская обл, р-н Нижнесергинский, г Нижние Серги, район леспромхоза	

I.3. Основная характеристика: Общая площадь 805.6 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

I.4. Назначение: Нежилое здание

I.5. Этажность:

количество этажей 2 , количество подземных этажей —

I.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1975

I.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

I.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

I.9. Примечание:

Инвентарный номер 3629 03 45-01 разнозначен инвентарному номеру 3629/03/45-01

I.10. филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области

(полное наименование органа, интерпретация)

начальник отдела

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

Е. А. Меньшикова

(инициалы, фамилия)

# ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

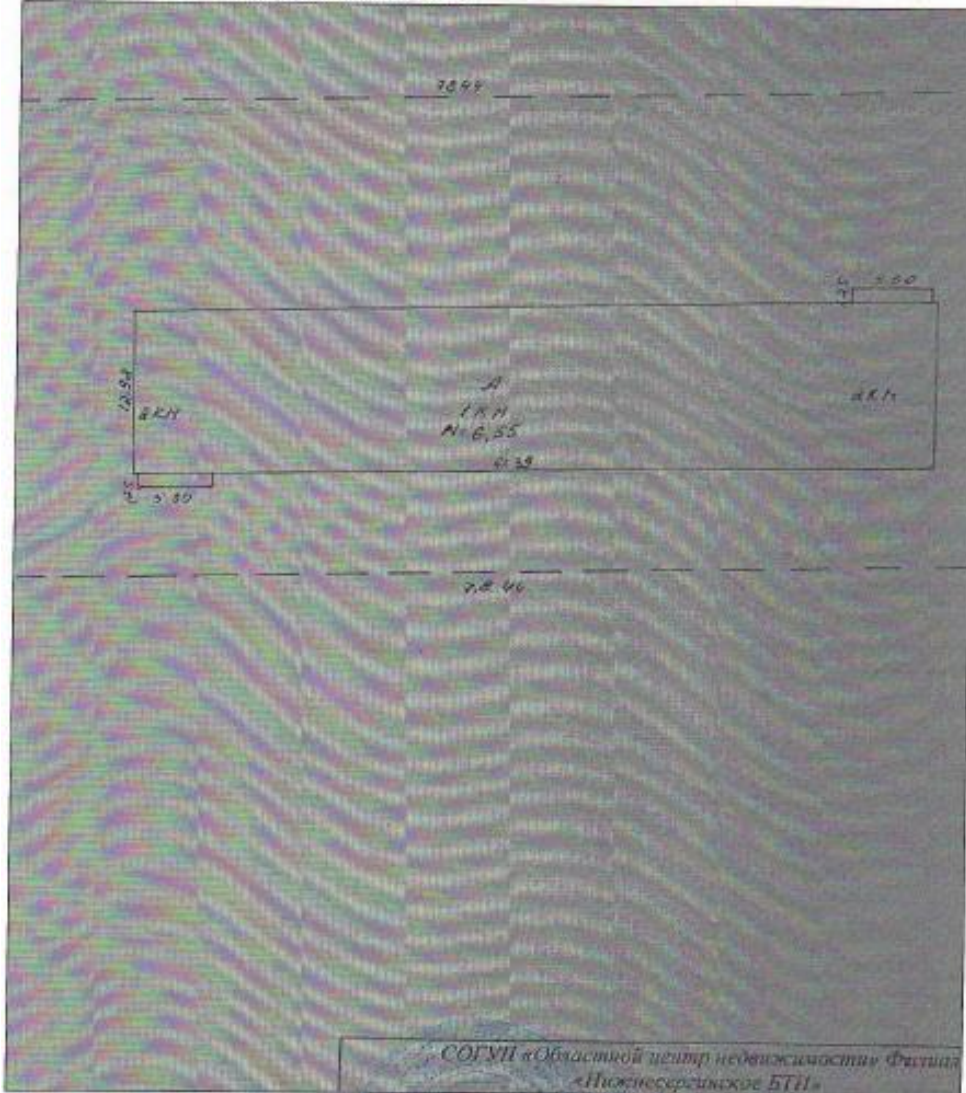
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 66:16:000000:369

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3629\_03\_45-01

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



СОГУИ «Областной центр недвижимости» Филиал «Нижегородское БТИ»

Масштаб 1:229

начальник отдела  
(полное наименование должности)



Е. А. Меньшикова  
(инициалы, фамилия)

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 66-16:000000-504

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3627 03 45-01

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование \_\_\_\_\_

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Свердловская	
Район	Нижнесергинский	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Нижние Серги
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	_____
	Наименование	_____
Номер дома	_____	
Номер корпуса	_____	
Номер строения	_____	
Литера	А,Б	
Иное описание местоположения	Свердловская обл, р-н Нижнесергинский, г Нижние Серги, территория ОАО "Нижнесергинский Леспромхоз"	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 3608.8 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1998

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.9. Примечание:

Инвентарный номер 3627 03 45-01 равнозначен инвентарному номеру 3627/03/45-01

1.10. \_\_\_\_\_ филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области

(наименование органа государственной власти)

\_\_\_\_\_  
начальник отдела  
(полное наименование должности)



\_\_\_\_\_  
Е. А. Меньшикова  
(инициалы, фамилия)



**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Здания

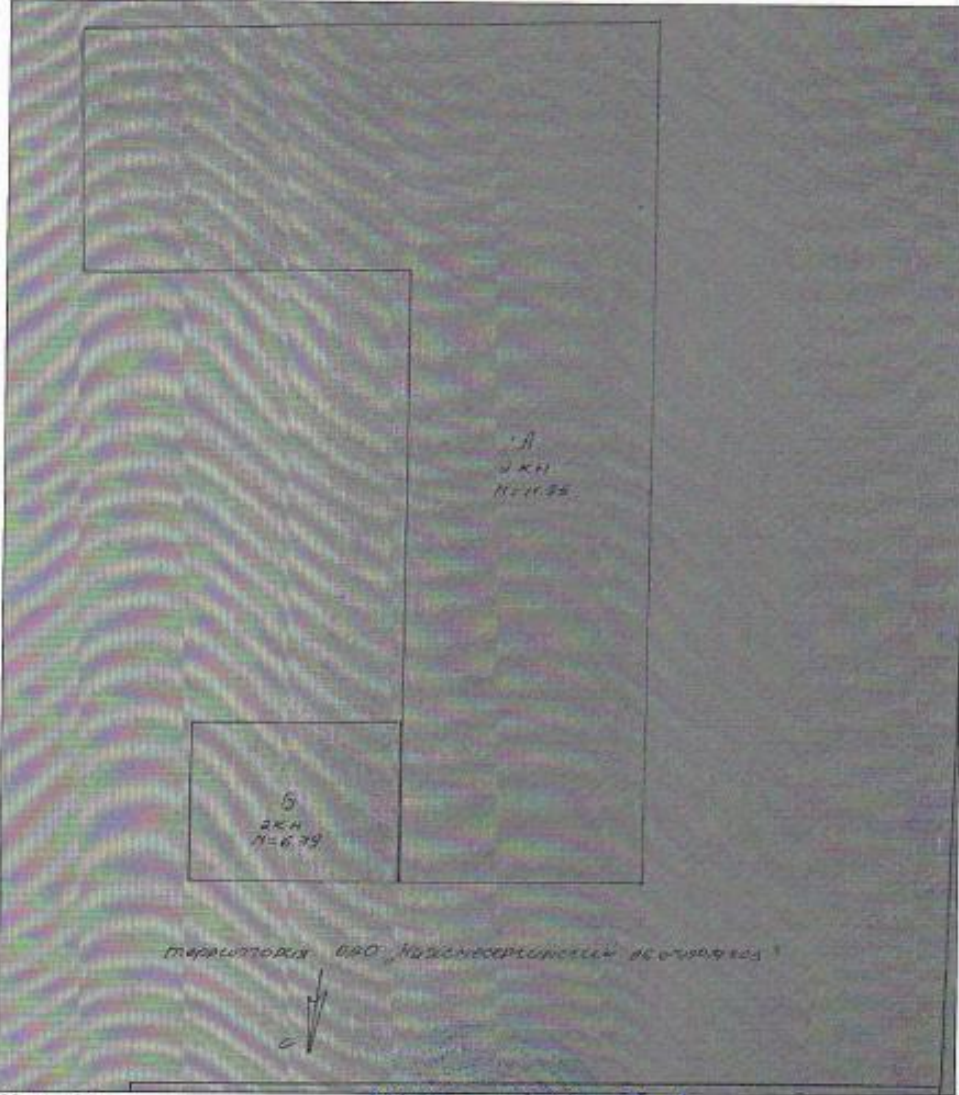
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 68 16 000 000 504

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3627 03 45-01

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:

начальник отдела  
(полное наименование должности)



Е. А. Меньшикова  
(инициалы, фамилия)

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

КП.1

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)
---

"18" ноября 2013 г. № 66/301/13-526277	
Кадастровый номер:	66:16:2001052-99
Номер кадастрового квартала:	66:16:2001052
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Свердловская область, р-н Нижнесергинский, г Нижние Серги, ул. Кузнечная, д 2А		
2	Основная характеристика:	площадь	610.7	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	2	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1952		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	857703.72		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	3632_03_45-01, А,А1		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области		

Начальник межрайонного отдела №16		Е. А. Меньшикова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



# ООО «Агропромоценка»

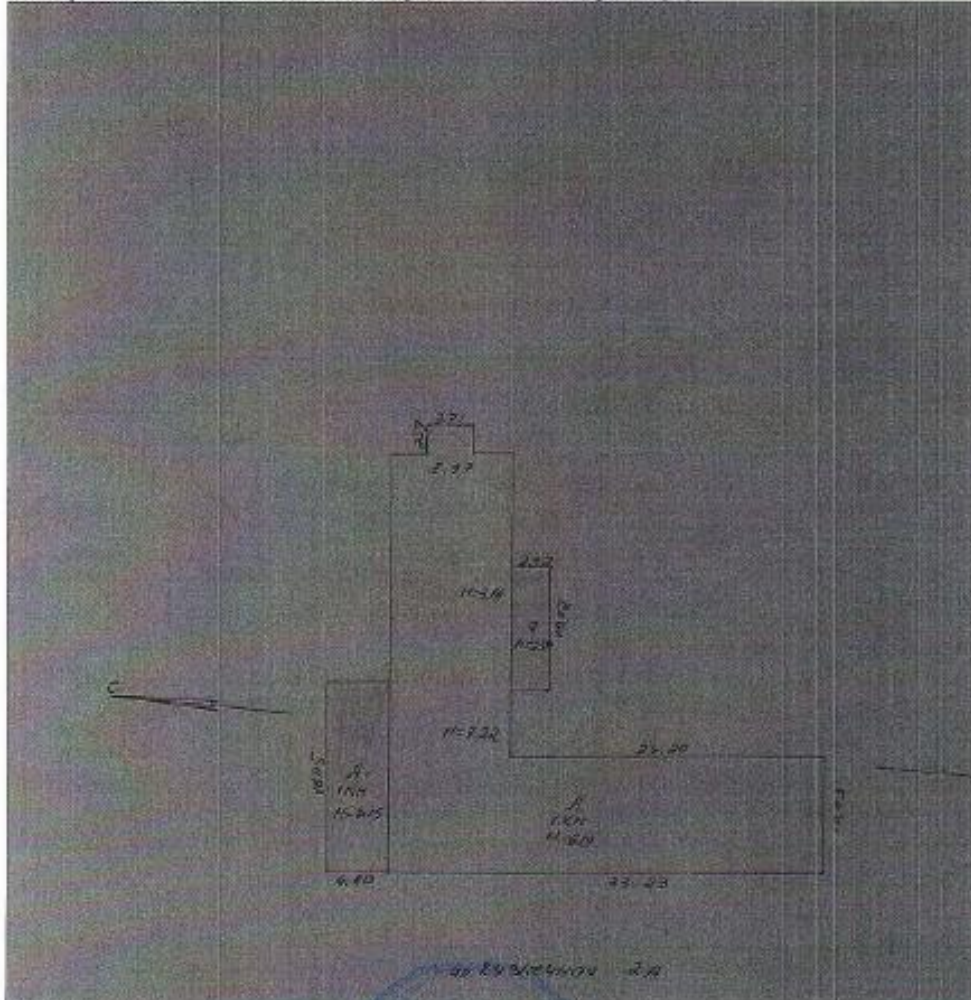
ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
18 ноября 2013 г. № 66/301/13-526277			
Кадастровый номер:		66:16:2001052-99	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 459

Начальник межрайонного отдела № 6 (полное наименование должности)	(подпись)	Е. А. Меньшикова (инициалы, фамилия)
--	-----------	---





**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

Российская Федерация  
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

**Нижнесергинское**

бюро технической инвентаризации

# Технический паспорт

на здание электроцех

Составлен по состоянию на **27 июля 2009 г.**

Район Нижнесергинский  
Город (пос.) Нижние Серги  
По улице (пер.) **КУЗНЕЧНАЯ, 2А**

Литеры **А, А1**

Квартал № 123

Инвентарный № 4632\03\45-01

Форма технического паспорта  
утверждена приказом МЖКХ РСФСР  
от 20 декабря 1971 г. № 578



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### Договор № 134-ф аренды земельного участка

г. Нижние Серги

01.03.2010 года

Нижнесергинский муниципальный район в лице главы администрации Нижнесергинского муниципального района Дёмина Валерия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Дружба", в лице Генерального директора Бетева Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. На основании постановления главы администрации Нижнесергинского муниципального района от 14.07.2009 года № 668 Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду следующие участки, именуемые в дальнейшем «Участки»:
  - 1.1. земельный участок с кадастровым номером 66:16:2001052:31, площадью 4243 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Свердловская обл., Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза, склад ГСМ;
  - 1.2. земельный участок с кадастровым номером 66:16:0000000:54, площадью 180355 кв.м., в том числе часть земельного участка под автодорогой площадью 3120 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Свердловская обл., Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Береговая.
2. Границы участков закреплены в натуре и обозначены на прилагаемых к настоящему Договору планах земельных участков.
3. На земельных участках расположены следующие объекты недвижимого имущества: здание цеха раскряя круглых лесоматериалов, здание тарного цеха, здание котельной, здание ГСМ, здание кирпичного склада, принадлежащие Арендатору на основании договора купли-продажи от 14.05.2008г.
4. Договор заключен сроком с 01.03.2010 года по 01.03.2059 года.
5. Участки предоставляются с целевым использованием:
  - 5.1. земельный участок с кадастровым номером 66:16:2001052:31, площадью 4243 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, район леспромхоза, склад ГСМ с целевым использованием под объект коммунально-складского назначения (склад ГСМ);
  - 5.2. земельный участок с кадастровым номером 66:16:0000000:54, площадью 180355 кв.м., в том числе часть земельного участка под автодорогой площадью 3120 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Береговая с целевым использованием под объект промышленности (промплощадка).
6. Приведенное описание целей использования Участков является окончательным.
7. По истечении срока действия Договора и исполнения всех условий и обязательств по Договору он может быть заключен на новый срок и на новых условиях, или заключено дополнительное соглашение о продлении договора аренды.
8. Арендатор имеет право:
  - использовать участки в соответствии с целью и условиями его предоставления;
  - с письменного разрешения Арендодателя сдавать арендуемые участки в субаренду;
  - с письменного разрешения Арендодателя передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права на земельные участки в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, в пределах срока договора аренды земельного участка. В указанных случаях



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

ответственным по договору аренды земельного участка перед Арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог.

9. Арендатор обязан:

в течение 2 месяцев с момента подписания договора сторонами за свой счет, зарегистрировать договор аренды земельного участка, заключенный на срок 1 год и более, в органе уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество им сделок с ним на территории Свердловской области, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего договора в течение 5 дней после ее проведения;

за свой счет осуществлять государственную регистрацию изменений существенных условий договора аренды;

эффективно использовать полученные в аренду земельные участки в соответствии с целевым назначением;

не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемых участках и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

соблюдать специально установленный режим использования земель;

не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

своевременно вносить арендную плату за землю;

возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

обеспечивать Арендодателю, органам государственного и муниципального контроля, службам, осуществляющим эксплуатацию расположенных на участках подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., свободный доступ на Участки, на специально выделенные части Участков, в расположенные на Участках здания и сооружения, свободный проход (проезд) через Участки, по выделенным дорогам;

выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные ими земли;

в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю уведомление об этом;

за месяц до истечения срока действия договора аренды уведомить Арендодателя о намерении продлить срок действия договора аренды или прекратить арендные отношения;

10. Арендодатель имеет право:

осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;

на возмещение убытков, причиненных ухудшением состава земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства;

требовать у Арендатора предоставления платежных документов подтверждающих своевременность внесения арендной платы;

11. Арендодатель обязан предоставить Арендатору объект аренды под определенное в договоре назначение в день подписания акта приема - передачи. Акт приема-передачи оформляется в виде приложения к договору аренды и является его неотъемлемой частью.

12. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в следующих случаях:

Арендатор использует арендуемый земельный участок не по целевому назначению;

Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не внес арендную плату;

13. Арендная плата в размере указанном в приложении № 1 к настоящему договору, вносится Арендатором ежемесячно, авансовыми платежами в срок до 10 числа текущего месяца, по следующим реквизитам: *Получатель:* УФК по Свердловской обл.

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

(Администрация Нижнесергинского муниципального района); Р/с 40101810500000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области; БИК 046577001; КПП 664601001; ОКАТО 65228501000; ИНН 6646001507 КБК – 901 111 05 010 10 0000 120, аренда земли по договору № 134-ф от 01.03.2010 г.

14. Обязательство по уплате арендной платы возникает с момента подписания договора сторонами.
15. В случае не внесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени в размере 0,1% с просроченной суммы за каждый день просрочки. Обязательство по уплате пени возникает с момента государственной регистрации договора.
16. За невыполнение сторонами любого из условий настоящего договора, сторона, не исполнившая своих обязательств, уплачивает другой стороне штраф в размере двухмесячной арендной платы, существовавшей на момент, когда обязательство должно было быть исполнено.
17. При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Нижнесергинского муниципального района влияющих на определение размера арендной платы, размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке (в том числе неоднократно в течение года). При изменении арендной платы уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору и составляет неотъемлемую часть настоящего договора. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 15 дней, с даты его отправки письмом по адресу, указанному в Договоре. Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату с момента вступления в силу нормативных правовых актов влияющих на определение размера 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. В случае неполучения или несвоевременного получения уведомления о перерасчете 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 арендной платы, при проведении следующего платежа, но не позднее 1 месяца с момента получения уведомления о перерасчете, доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную сумму не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при проведении следующего платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.
18. Все расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды земельного участка, регистрацией существенных изменений к договору аренды, несет Арендатор.
19. Изменение условий договора аренды, его расторжение и прекращение, за исключением изменения размера арендной платы в связи с принятием нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Нижнесергинского муниципального района, осуществляется по соглашению сторон. Вносимые в договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.
20. Если по истечении срока действия договора Арендатор продолжает пользоваться арендуемым земельным участком, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на неопределенный срок на тех же условиях. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора предупредив об этом другую сторону за 1 месяц.

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

(Администрация Нижнесергинского муниципального района); Р/с 40101810500000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области; БИК 046577001; КПП 664601001; ОКАТО 65228501000; ИНН 6646001507 КБК – 901 111 05 010 10 0000 120, аренда земли по договору № 134-ф от 01.03.2010 г.

14. Обязательство по уплате арендной платы возникает с момента подписания договора сторонами.
15. В случае не внесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени в размере 0,1% с просроченной суммы за каждый день просрочки. Обязательство по уплате пени возникает с момента государственной регистрации договора.
16. За невыполнение сторонами любого из условий настоящего договора, сторона, не исполнившая своих обязательств, уплачивает другой стороне штраф в размере двухмесячной арендной платы, существовавшей на момент, когда обязательство должно было быть исполнено.
17. При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Нижнесергинского муниципального района влияющих на определение размера арендной платы, размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке (в том числе неоднократно в течение года). При изменении арендной платы уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору и составляет неотъемлемую часть настоящего договора. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 15 дней, с даты его отправки письмом по адресу, указанному в Договоре. Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату с момента вступления в силу нормативных правовых актов влияющих на определение размера 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. В случае неполучения или несвоевременного получения уведомления о перерасчете 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 арендной платы, при проведении следующего платежа, но не позднее 1 месяца с момента получения уведомления о перерасчете, доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную сумму не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при проведении следующего платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.
18. Все расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды земельного участка, регистрацией существенных изменений к договору аренды, несет Арендатор.
19. Изменение условий договора аренды, его расторжение и прекращение, за исключением изменения размера арендной платы в связи с принятием нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Нижнесергинского муниципального района, осуществляется по соглашению сторон. Вносимые в договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.
20. Если по истечении срока действия договора Арендатор продолжает пользоваться арендуемым земельным участком, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на неопределенный срок на тех же условиях. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора предупредив об этом другую сторону за 1 месяц.



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

(Администрация Нижнесергинского муниципального района); Р/с 40101810500000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области; БИК 046577001; КПП 664601001; ОКАТО 65228501000; ИНН 6646001507 КБК – 901 111 05 010 10 0000 120, аренда земли по договору № 134-ф от 01.03.2010 г.

14. Обязательство по уплате арендной платы возникает с момента подписания договора сторонами.
15. В случае не внесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени в размере 0,1% с просроченной суммы за каждый день просрочки. Обязательство по уплате пени возникает с момента государственной регистрации договора.
16. За невыполнение сторонами любого из условий настоящего договора, сторона, не исполнившая своих обязательств, уплачивает другой стороне штраф в размере двухмесячной арендной платы, существовавшей на момент, когда обязательство должно было быть исполнено.
17. При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Нижнесергинского муниципального района влияющих на определение размера арендной платы, размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке (в том числе неоднократно в течение года). При изменении арендной платы уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору и составляет неотъемлемую часть настоящего договора. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 15 дней, с даты его отправки письмом по адресу, указанному в Договоре. Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату с момента вступления в силу нормативных правовых актов влияющих на определение размера 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. В случае неполучения или несвоевременного получения уведомления о перерасчете 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 арендной платы, при проведении следующего платежа, но не позднее 1 месяца с момента получения уведомления о перерасчете, доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную сумму не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при проведении следующего платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.
18. Все расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды земельного участка, регистрацией существенных изменений к договору аренды, несет Арендатор.
19. Изменение условий договора аренды, его расторжение и прекращение, за исключением изменения размера арендной платы в связи с принятием нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Нижнесергинского муниципального района, осуществляется по соглашению сторон. Вносимые в договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.
20. Если по истечении срока действия договора Арендатор продолжает пользоваться арендуемым земельным участком, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на неопределенный срок на тех же условиях. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора предупредив об этом другую сторону за 1 месяц.

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

21. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.
22. Настоящий договор составлен в четырёх экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.
23. Приложением к настоящему договору являются:
  - 1) Расчет арендной платы (Приложение № 1)
  - 2) Акт приема-передачи земельных участков в аренду (Приложение № 2)
  - 3) Планы земельных участков (Приложение № 3)

Реквизиты сторон:

**Арендодатель:**  
Нижнесергинский муниципальный район;  
Адрес: 623090; Свердловская область, г. Нижние Серги, ул. Титова, 39.  
ИНН 6646001507

**Арендатор:**  
Общество с ограниченной ответственностью "Дружба"  
ИНН 6646014288  
КПП 664601001  
ОГРН 1086646000429  
Адрес: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Кузнецкая, д. 2-А.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Арендодатель:**  
Глава администрации  
Нижнесергинского  
муниципального района \_\_\_\_\_ Дёмин Валерий Александрович

**Арендатор:**  
Генеральный директор  
ООО "Дружба" \_\_\_\_\_ Бетев Андрей Геннадьевич



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка № 134-ф от 01.03.2010 года

г. Нижние Серги

16 ноября 2012 года

Нижнесергинский муниципальный район в лице главы администрации Нижнесергинского муниципального района Сычева Валерия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль», в лице генерального директора Кувшинова Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемая Арендатор, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Настоящее дополнительное соглашение заключается в связи с переходом права собственности на объект недвижимости: здание электроцеха, общей площадью 550,8 кв.м. (запись регистрации № 66-66-15/661/2012-387 от 19.06.2012 г.), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 66:16:0000000:54, площадью 180355 кв.м., местоположение которого: установлено относительно ориентира промплощадка ЛПХ, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Свердловская область, Нижнесергинский район, г. Нижние Серги, ул. Береговая (далее «Земельный участок») к ООО «Вертикаль» и приобретением им в силу закона права на использование соответствующей части Земельного участка, занятой вышеуказанными объектами недвижимости и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник и переходом права собственности;
2. С момента регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости, перечисленные в пункте 1 настоящего дополнительного соглашения, ООО «Вертикаль» является арендатором Земельного участка, совместно с другими собственниками объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке.
3. Объем обязанностей Арендатора по Договору аренды определяется в том же пропорциональном соотношении, что и отношение площади принадлежащих ему объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке к общей площади объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке.
4. Права и обязанности по Договору аренды возникают у Арендатора с 19.06.2012 года.
5. Условия настоящего дополнительного соглашения применяются к отношениям, возникшим до его заключения, и действуют с 19.06.2012 года.
6. На основании Постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. № 1855-ПП «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено, расположенные на территории Свердловской области», изменились ставки арендной платы за земельные участки. Арендная плата рассчитывается пропорционально доле принадлежащих арендатору объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке, к общей площади всех объектов недвижимости, расположенных Земельном участке.

Расчет арендной платы осуществляется по формуле:  $КС * СтАП / 100 = АП \text{ год}$ ,

На Земельном участке с кадастровым номером 66:16:0000000:54, размер доли принадлежащих Арендатору объектов недвижимости, к общей площади всех объектов недвижимости, расположенных Земельном участке, **составляет 550,8/5261,5.**

Расчет арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 66:16:0000000:54

Кадастровая стоимость земельного участка (руб. ) КС	Степень участия в общей доле владения земельным участком (СтАП)	размер арендной платы в месяц (АП мес)	размер арендной платы в год (АП год)	размер арендной платы в месяц ООО "Вертикаль"
92 411 613,98	0.80	61 607,74р.	739 292,91р.	6 449,41р.



## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

7. Арендная плата, начисленная за период с 19.06.2012 года по месяц подписания настоящего соглашения включительно, вносится Арендатором в течение 30 дней с момента подписания настоящего соглашения. С месяца, следующего за месяцем подписания настоящего дополнительного соглашения, арендная плата вносится в порядке и сроки, определенные Договором аренды.
8. Правоотношения Сторон по аренде Земельного участка, не урегулированные настоящим дополнительным соглашением, регулируются положениями Договора аренды.
9. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а так же расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора. Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в течение двадцати дней с момента его подписания сторонами.
10. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды, составлено в четырех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

### АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Арендодатель:**

Нижнесергинский муниципальный район;  
Адрес: 623090; Свердловская область, город Нижние Серги, ул. Титова, 39.  
ИНН 6646001507

**Арендатор:**

Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль»  
ОГРН 1056605241472, ИНН 6674161164, КПП 667401001  
Юридический адрес: 620024, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Новинская, д. 13, кв. 217

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Арендодатель:**

Глава администрации  
Нижнесергинского  
муниципального района



Сычев Валерий Александрович

**Арендатор:**

Генеральный директор  
ООО «Вертикаль»



Кувшинов Алексей Юрьевич

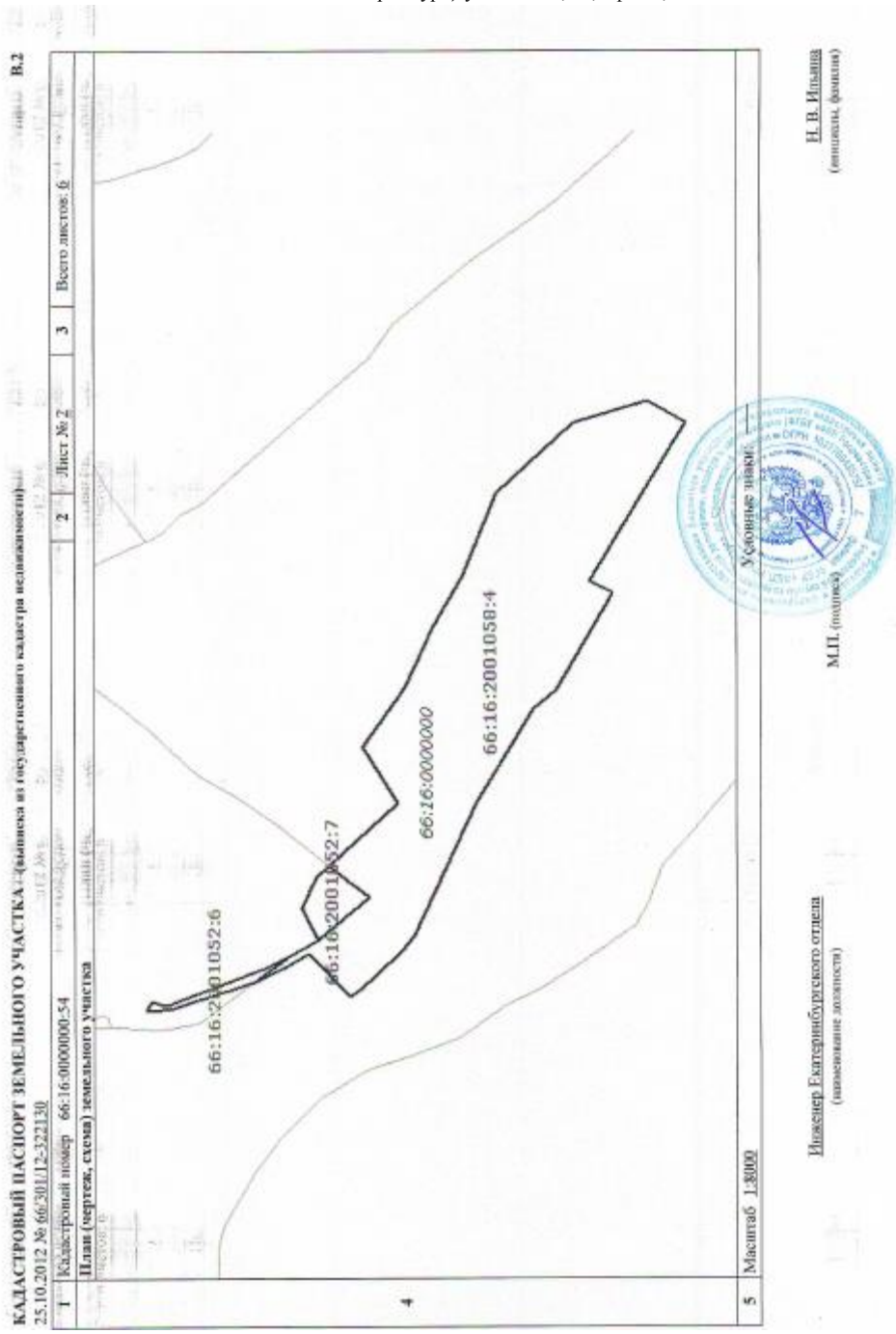


Стороны в данном документе  
и заверились на Свердловской области



# ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93



**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выдается по результатам кадастра недвижимости)

25.10.2012 № 66:301/12-322/30

Кадастровый номер: 66:16:0000000:54

Лист № 3 из 3 Всего листов: 6

Сведения о частях земельного участка и обременениях		Характеристики		Листы, в пользу которых установлены обременения
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристики	
4	1	2206	66:16:2001052:6	—
	2	171849	66:16:2001058:4	
	3	6300	66:16:2001052:7	
	4	весь	аренда	

Общество с ограниченной ответственностью "Дружба"

Ижевск, Екатеринбургского отдела  
(информационные документы)

М.П. (подпись)

Н. В. Ильянда  
(подпись, фамилия)



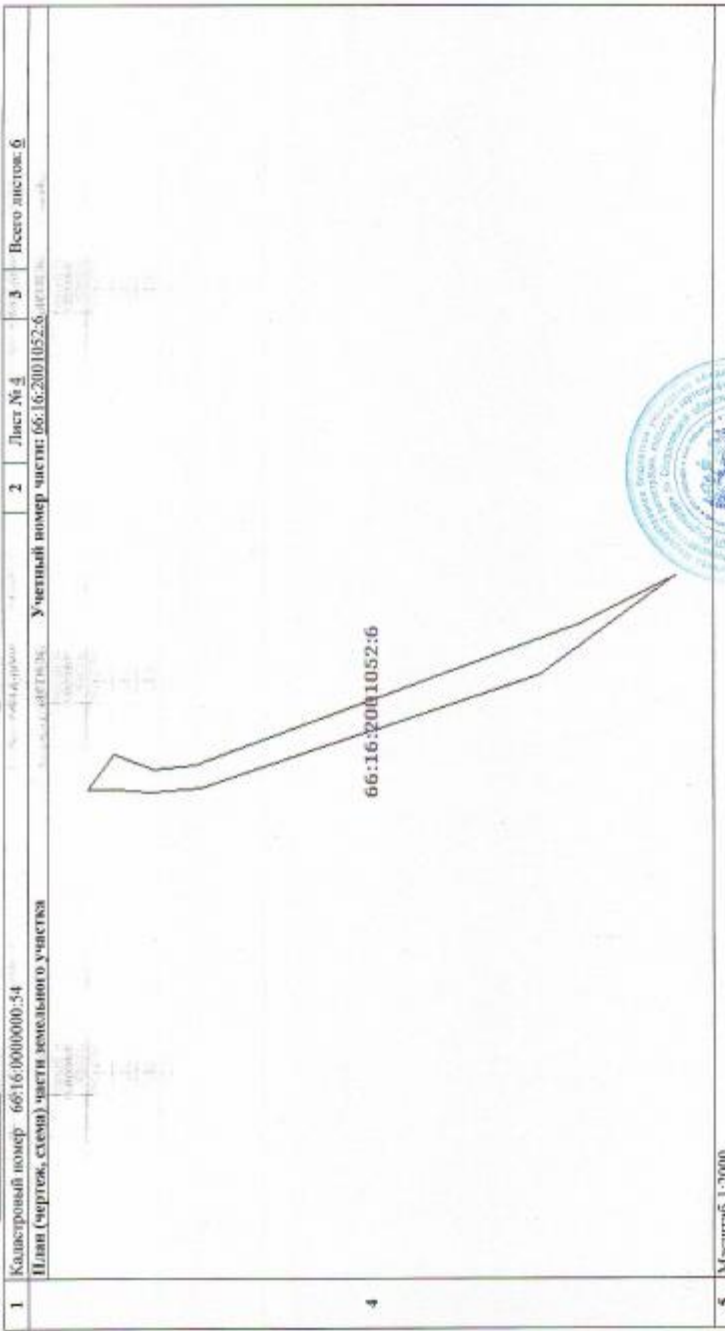
# ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

25.10.2012 № 66:301/12-3/2130

1	Кадастровый номер: 66:16:0000000:54 План (чертеж, схема) части земельного участка	2	Лист № 4 Учетный номер части: 66:16:2001052:6	3	Всего листов: 6
					
4					5
					Масштаб 1:2000

Инженер Екатеринбургского отдела  
(инженерное дело)

Инженер М.П. (подпись)

Е.В. Ильяна  
(подпись, фамилия)



# ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.4

25.10.2012 № 66:30/12-3/20130

1	Кадастровый номер 66:16:0000000:54	2	Лист № 5	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) части земельного участка					
Участковый номер части: 66:16:2001052:7					

66:16:2001052:7

4

5 Масштаб 1:1000

Инженер Екатеринбургского филиала  
(подпись)

М.П. (подпись)

Н. В. Ильина  
(подпись, фамилия)

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.4**  
25.10.2012 № 66:2012/12-322130

1	Кадастровый номер 66:16:0000000:54	2	Лист № 6	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) части земельного участка 66:16:2001058:4					

4

5 Масштаб 1:6500

Инженер Екатеринбургского отдела  
(индивидуальная подпись)

М.П. (подпись)

Н. В. Ишанин  
(подпись, фамилия)

## ООО «Агропромоценка»

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

### I. Регистрация права собственности

(регистрационный № 542)		Фонд		
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельст. правалым зал.
07.08.2009	Общество с ограниченной ответственностью "Дружба"	Регистрация права в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области от 16.06.2008 запись № 66-66-15/21/2008-017		

### II. Экспликация земельного участка - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по докум.	фактически	застроенная	замо-щенная	озеле-ненная	прочая	
	684	684				

### III. Благоустройство здания - кв.м полезной площади

Водо-провод	Канали-зация	Отопление				Централи-зованное горячее водоснабж.
		от ТЭЦ	от группо. (квартильн.) котельной	от собет-венной котельной	от АГБ	
			579,8			

Ванны		Газоснабжение		Электро-снабжение	Лифты, шт.	
с централи-м гор.водо-снабжением	с газовыми колонками	с дровян. колонками	централи-зованное		жидким газом	пасса-жирские
				579,8		

### IV. Общие сведения

Назначение производственное \_\_\_\_\_  
 Использование производственное \_\_\_\_\_  
 Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

### V. Ичисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Пло-щадь (м2)	Вы-сота (м)	Объем (м3)	Протя-женн. (м)
	Здание электроцеха в том числе:					
A	Основное строение					
	Застроенная	$2.71*2.59+8.97*36.10+(24.20+24.26)/2*10.03$	573,9		3117	
	Объем	$(3.59*2.72+8.97*17.30)*3.64+(11.80*8.97)*7.22+(7.60*8.97)*3.91+(24.20+24.26)/2*10.03*6.20$	(3116,9)			
	I этаж	$2.71*2.59+8.97*36.10+(24.20+24.26)/2*10.03$	(573,9)			
	II этаж	$8.97*4.20$	(37,7)			
A1	Теплый пристрой	$16.45*4.80$	79,0	3,15	249	
a	Холодный пристрой	$10.62*3,92$	31,0	2,50	78	
	Итого:		683,9		3444	

Литера А Наименование Основное строение  
Группа капитальности I  
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа  
Год постройки 1952 Число этажей 1-2  
Вид внутренней отделки интерьера

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Уд.вес по табл.	Коэф. присут.	Цеп.-ност. коэф.	Уд.вес после ш.коэф.	Износ в %	% инв. к строению
1	Фундаменты	Бутовый ленточный	Отдельные глубокие трещины					35	
2	а) Стены	Кирпичные	Выпучивание стен					45	
б) Перегородки			Трещины					30	
3	Чердачное перекрытие	Деревянное	Диагональные трещины					40	
	Междуетажное перекрытие								
	Надподвальное перекрытие								
4	Крыша	Железная по деревянной обрешетке	Хорошо						
5	Полы	Бетонные	Стержости в холодных местах					40	
6	Проемы оконные	По 2 глухих перешита в проеме	Пораженные гнилью					45	
	Проемы дверные	Простые на галтелях	Обыска полостей погряздена					45	
7	Внутренняя отделка	Шпаклевка, побелка	Выпучивание штукатурки					45	
	Наружная отделка								
8	отопление	Есть							
	водопровод	Есть							
	канализация	Есть							
	горячее водоснабжение								
	ванны								
	электроосвещение	Есть							
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
	тепкое отопление								
9	Прочие работы								40

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Датера А1 Наименование Тельный пристрой Год постройки 2002 Число этажей 1

Группа капитальности I Вид внутренней отделки пристрой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (оценка, трещины, гниль и т.п.)	Уд.вес по табл. Коэф. при-сут.	Цей- пост. коэф.	И- нос в %	% пиз. к стро- ению
1	Фундаменты	Бутый ленточный	Хорошее				
2	а) Стены	Кирпичные, железобетонные панели	Хорошее				
	б) Перегородки	Кирпичные, панельные	Хорошее				
3	Чердачное перекрытие	Деревянное оштукатуренное	Хорошее				
	Междуетажное перекрытие						
4	Крыша	Железная по деревянной обрешетке	Хорошее				
5	Полы	Бетонные, металлическая плитка	Хорошее				
6	Проемы оконные						
	Проемы дверные	Простые на пинах	Хорошее				
7	Внутренняя отделка	Штукатурка	Хорошее				
	Наружная отделка		Хорошее				
8	отопление	Есть					
	водопровод						
	канализация						
	горячее водоснабжение						
	ванны						
	электроосвещение	Есть					
	радио						
	телефон						
	вентиляция						
	лифты						
	печное отопление						
9	Прочие работы	Оборудование					

Примечание: увеличение технического состояния и оценка объекта не проводилась, т.к. это не было обусловлено договором.



**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

**Информация ООО «Вертикаль» о балансовой стоимости и характеристиках зданий, расположенных в г. Нижние Серги Свердловской области.**

1. Кадастровый номер 66:16:0000000:2022 (здание бытовых помещений), 1975 г. Балансовая (остаточная) стоимость – 5400,0 рублей.

Стены – из прочих материалов (кирпичные, шлако/блок);

перегородки - кирпичные

перекрытия –деревянные

Кровля - железная

Внутренняя отделка – штукатурка

Инженерные системы –электроснабжение, отопление от собственной котельной, водоснабжение – скважина, канализация - выгреб.

Техническое состояние: требуется ремонт помещений, ремонт системы электроснабжения, восстановление и ремонт систем отопления, водоснабжения и канализации.

Текущее использование: здание не эксплуатируется.

2. Кадастровый (или условный) номер 66:16:0000000:368 (здание котельной), 2003 г. Балансовая (остаточная) стоимость – 508 200,0 рублей.

Стены –кирпичные;

перегородки - кирпичные

перекрытия – ж/б

Кровля - мягкая

Внутренняя отделка – штукатурка

Инженерные системы –электроснабжение

Техническое состояние: требуется ремонт и остекление оконных блоков, восстановление и ремонт систем электроснабжения, отопления.

Текущее использование: здание не эксплуатируется.

3. Кадастровый номер 66:16:0000000:369, здание тарного цеха, 1975 г. Балансовая (остаточная) стоимость – 508 200,0 рублей.

Стены –кирпичные;

перегородки - кирпичные

перекрытия – ж/б

Кровля - мягкая

Проемы – кирпичные;

Внутренняя отделка – штукатурка,

Инженерные системы – электроснабжение, отопление от собственной котельной, водоснабжение – скважина, канализация - выгреб.

Техническое состояние: требуется ремонт и остекление оконных блоков, ремонт помещений, восстановление и ремонт систем отопления, водоснабжения и канализации. Текущее использование: здание эксплуатируется.

4. Кадастровый номер 66:16:0000000:504 , здание цеха раскроя круглых лесоматериалов, 1998 г. Балансовая (остаточная) стоимость – 508 200,0 рублей.

Стены –ж/б панели;

перегородки - ж/б

перекрытия – ж/б

Кровля - мягкая

Внутренняя отделка – штукатурка

Инженерные системы – электроснабжение, отопление от собственной котельной, водоснабжение – скважина, канализация - выгреб.

Техническое состояние: требуется ремонт и остекление оконных блоков, ремонт системы электроснабжения, восстановление и ремонт систем отопления, водоснабжения и канализации. Текущее использование: здание не эксплуатируется.

---

**ООО «Агропромоценка»**

ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

5. Кадастровый номер 66:16:0000000:2021 (здание электроцеха) 1952 Балансовая (остаточная) стоимость – 540 000,0 рублей.

Стены –кирпичные;

перегородки - кирпичные, панельные

перекрытия – чердачное деревянное, один этаж

Кровля - железная

Внутренняя отделка – штукатурка, побелка

Инженерные системы – электроснабжение, отопление от собственной котельной, водоснабжение – скважина, канализация - выгреб.

Техническое состояние: требуется ремонт и остекление оконных блоков, восстановление и ремонт систем отопления, водоснабжения и канализации.

Текущее использование: здание эксплуатируется.

Ж/д подъезд к территории: отсутствует.

Сведения о площади и правообладателях иных строений (которые не являются объектом оценки), также расположенных на земельном участке с КН 66:16:0000000:54, отсутствуют.

От ООО «Вертикаль» \_\_\_\_\_ /

/