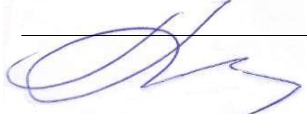


Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
ООО «Агропромоценка»

 Э.А. Григорьева



ОТЧЕТ № 02-03-04/2019

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

Дата определения стоимости объекта оценки: 15 марта 2019 года

Дата составления отчета: 25 апреля 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

	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
	1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	5
	1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
	1.3. Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке	6
	1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	7
	1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	8
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	8
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	14
5	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ) ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ	15
7	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	18
8	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
	8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
	8.2. Сведения об имущественных правах	20
	8.3. Анализ местоположения объекта оценки	25
	8.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	29
	8.5. Характеристика земельного участка	33
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
10	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	38
	10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	38
	10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	41
	10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выбор аналогов	42
	10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	46
	10.5. Выводы	51
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.	52
12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	55
13	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	56
	13.1. Теория оценки и определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Выбор методов оценки	56
	13.2. Определение стоимости объектов недвижимости (зданий и земельных участков).	59
14	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.	84
	14.1. Теория оценки и определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом. Выбор методов оценки	84
	14.2. Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации	85
15	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	100
16	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	103
17	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	104
18	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	106
19	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	107
	ПРИЛОЖЕНИЯ	108

ООО «Агропромоценка»

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

Сопроводительное письмо
К отчету № 02-03-04/2019Конкурсному 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. Полевской 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, выставяемого 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 Свердловской области, г. Полевской, п. Зюзельский, на промышленной площадке №1, по состоянию на 15 марта 2019 г., составляет с НДС:

479 000 (четыре ста семьдесят девять тысяч) рублей, в том числе

127 000 рублей - стоимость здания проходной с КН 66:59:0102002:309,

352 000 рублей - стоимость здания трансформаторной подстанции с КН 66:59:0102002:332.

Таблица 1.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Остаточная балансовая стоимость объекта оценки, руб	Земельный участок		Рыночная стоимость, с НДС, руб, в том числе		
			Кадастровый номер земельного участка и его площадь	Доля в праве аренды земельного участка	Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ), всего	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок
1	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной)	182 910,13	КН 66:59:00000 00:2747 Собщ = 39037 кв.м	30,4/ 15614,8	127 000	102 000	25 000
2	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции)	124 293,73	КН 66:59:00000 00:2748 Собщ = 8820 кв.м	1	352 000	282 000	70 000
	Итого	307 203,86			479 000	384 000	95 000

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 Свердловской области, г. Полевской, п. Зюзельский, на промышленной площадке №1, по состоянию на 15 марта 2019 г., составляет с НДС:

307 000 (триста семь тысяч) рублей, в том числе

82 000 рублей - здание проходной с КН 66:59:0102002:309,

225 000 рублей - здание трансформаторной подстанции с КН 66:59:0102002:332.

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
1	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной)	82 000	66 000	16 000
2	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции)	225 000	180 000	45 000
Итого		307 000	246 000	61 000

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 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной).

Здание проходной расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2747 с местоположением: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1.

Площадь участка - 39037 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий.

По договору 67-13-Ю аренды земельного участка от 05.12.2013 г участок предоставлен в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора ООО «Вертикаль» (ИНН 6674161164), ООО «Полевское пиво» (ИНН 6626019087), Мустафину Евгению Рашитовичу с целью его использования для лесопереработки.

Договор аренды не содержит сведений об общей площади объектов недвижимости и доле принадлежащих арендаторам объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.

Согласно информации Заказчика, какие-либо сведения о площади и правообладателях иных строений (которые не являются объектом оценки), также расположенных на земельном участке с 66:59:0000000:2747, отсутствуют.

Площадь всех объектов недвижимости, расположенных на участке, определяется нормативно исходя из рекомендуемой плотности застройки 40%, рекомендованной для предприятий лесопереработки Сводом правил СП 18.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП II-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий") в размере 39037 кв.м x 0,4 = 15614,8 кв.м.

В данной связи рыночная стоимость здания проходной общей площадью 30,4 кв.м определена 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 30,4/ 15614,8, где 30,4 кв.м - площадь здания проходной и 15614,8 кв.м - общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:59:0000000:2747 исходя из плотности застройки в размере 40%, рекомендованной для предприятий лесопереработки Сводом правил СП 18.13330.2011).

2. Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции).

Здание трансформаторной подстанции расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2748 с местоположением: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1.

Площадь участка - 8820 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий.

По договору 67-13-Ю аренды земельного участка от 05.12.2013 г участок предоставлен в аренду ООО «Вертикаль» (ИНН 6674161164) с целью его использования для лесопереработки.

Согласно карте [google](#), какие - либо иные объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки, в границах указанного земельного участка, отсутствуют. Какой либо иной информации по земельному участку и расположенных на нем строениях Оценщику не представлено.

ООО «Агропромоценка»

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

В данной связи рыночная стоимость здания трансформаторной подстанции общей площадью 68,7 кв.м определялась исходя из того, что приобретатель здания имеет право на аренду земельного участка КН 66:59:0000000:2748 площадью 8820 кв.м (доля в праве аренды =1).

Таким образом, оцениваемые здания расположены на отдельно сформированных, самостоятельных земельных участках и объект оценки фактически представляет собой два земельно-имущественных комплекса.

Имущественные права на объект оценки:

Оцениваемые объекты капитального строительства принадлежат 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.

Земельные участки с КН 66:59:0000000:2747 и КН 66:59:0000000:2748 переданы ООО «Вертикаль» на праве аренды (доля в праве аренды условиями договоров не определена), срок аренды установлен п.1.2.договоров до 07.11.2062 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.

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

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается для права собственности на объекты капитального строительства и для права аренды на земельные участки (доля в праве аренды участка с КН 66:59:0000000:2747 определена нормативно в размере 30,4/15614,8; доля в праве аренды участка с КН 66:59:0000000:2748 принята равной 1) без учета существующих обременений права.

Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки: 307 203,86 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. – 25.04.2019 г.

Дата составления отчета: 25.04.2019г.

Порядковый номер отчета: 02-03-04/2019.

Текущее использование объекта оценки: здание трансформаторной подстанции (КН 66:59:0102002:332) используется по назначению (в качестве трансформаторной подстанции производственной площадки). Здание проходной КН 66:59:0102002:309 не используется.

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. Рыночная стоимость зданий (с земельными участками) в составе объекта оценки определялась сравнительным и доходными подходами. Результаты расчетов сравнительным и доходным подходами и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки приведены в таблице №3:

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, руб. с НДС
Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной)	128 835	0,5	125 682	0,5	127 000
Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции)	359 713	0,5	344 410	0,5	352 000
Итого, округленно					479 000

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных в Свердловской области, г. Полевской, п. Зюзельский, на промышленной площадке №1, по состоянию на 15 марта 2019 г., составляет с НДС:

479 000 (четырееста семьдесят девять тысяч) рублей, в том числе

127 000 рублей - стоимость здания проходной с КН 66:59:0102002:309,

352 000 рублей - стоимость здания трансформаторной подстанции с КН 66:59:0102002:332.

Таблица 4.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Земельный участок		Рыночная стоимость, с НДС, руб, в том числе		
		Кадастровый номер земельного участка и его площадь	доля в праве аренды земельного участка	Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ), всего	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок
1	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной)	КН 66:59:00000 00:2747 Собщ = 39037 кв.м	30,4/ 15614,8	127 000	102 000	25 000
2	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции)	КН 66:59:00000 00:2748 Собщ = 8820 кв.м	1	352 000	282 000	70 000
	Итого			479 000	384 000	95 000

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 Свердловской области, г. Полевской, п. Зюзельский, на промышленной площадке №1, по состоянию на 15 марта 2019 г., составляет с НДС:

307 000 (триста семь тысяч) рублей, в том числе

82 000 рублей - здание проходной с КН 66:59:0102002:309,

225 000 рублей - здание трансформаторной подстанции с КН 66:59:0102002:332.

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
1	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной)	82 000	66 000	16 000
2	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции)	225 000	180 000	45 000
Итого		307 000	246 000	61 000

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./

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
Обязательное содержание Задания на оценку (п. 21 ФСО-1):		
1	Объект оценки	Объекты недвижимости, в составе: 1. Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной). Земельный участок. Здание проходной расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2747, на котором также расположены иные

ООО «Агропромоценка»

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

№ п/п	Реквизита Задания на оценку	Информация
		<p>объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки. Площадь участка - 39037 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий.</p> <p>Согласно Договору 67-13-Ю аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2747 от 05.12.2013 г, арендатором участка со множественностью лиц на стороне арендатора являются ООО «Вертикаль» (ИНН 6674161164), ООО «Полевское пиво» (ИНН 6626019087), Мустафин Евгений Рашитович.</p> <p>Договор аренды не содержит сведений об общей площади объектов недвижимости и доле принадлежащих арендаторам объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.</p> <p>Согласно информации Заказчика, какие-либо сведения о площади и правообладателях иных строений (которые не являются объектом оценки), также расположенных на земельном участке с 66:59:0000000:2747, отсутствуют.</p> <p>Площадь всех объектов недвижимости, расположенных на участке, определяется нормативно исходя из рекомендуемой плотности застройки 40%, рекомендованной для предприятий лесопереработки Сводом правил СП 18.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП П-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий") в размере 39037 кв.м x 0,4 = 15614,8 кв.м.</p> <p>Рыночная стоимость здания проходной с КН 66:59:0102002:309 общей площадью 30,4 кв.м определялась исходя из того, что приобретатель здания имеет право на долю в праве аренды на земельный участок с КН 66:59:0000000:2747 в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке согласно СП 18.13330.2011 (в размере 30,4/15614,8).</p> <p>2.Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции).</p> <p><i>Земельный участок.</i> Здание трансформаторной подстанции расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2748. Площадь участка - 8820 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий.</p> <p>Согласно Договору 67-13-Ю аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 от 05.12.2013 г, арендатором участка является ООО «Вертикаль».</p> <p>Согласно информации Заказчика, осмотру объекта и карте google, какие - либо иные объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки, в границах указанного земельного участка, не установлены; сведения о наличии и правообладателях иных строений (которые не являются объектом оценки), также расположенных на земельном участке, отсутствуют.</p> <p>Рыночная стоимость здания трансформаторной подстанции определялась исходя из того, что приобретатель здания имеет право на аренду земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 площадью 8820 кв.м согласно Договору 65-13-Ю аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 от 05.12.2013 г. (доля в праве равна 1).</p>
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>Оцениваемые здания на праве собственности принадлежат ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472).</p> <p>Сведения об обременениях объекта оценки: запрет на совершение регистрационных действий.</p> <p>Оценка проводилась для права собственности на объекты капитального строительства в составе объекта оценки и для права аренды на земельные участки (доля в праве аренды участка с КН 66:59:0000000:2747 определена нормативно в размере 30,4/15614,8; доля в праве аренды участка с КН 66:59:0000000:2748 равна 1) при допущении отсутствия ограничений (обременений) и прав третьих лиц.</p>
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
4	Предполагаемое использование результатов оценки	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, вы-

ООО «Агропромоценка»

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

№ п/п	Реквизита Задания на оценку	Информация
		<p>ставляемого на торги в рамках конкурсного производства (в соответствии с п. 5 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).</p>
5	Вид стоимости	<p>1. Рыночная стоимость. 2. Ликвидационная стоимость.</p>
6	Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	15 марта 2019 года.
7	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1) В представленных Оценщику документах выявлено противоречие относительно общей площади здания проходной с КН 66:59:0102002:309 согласно данных Технического паспорта БТИ по состоянию на 15.07.2008 г., Кадастрового паспорта по состоянию на 27.09.2008, данных Свидетельства о регистрации права собственности, дата выдачи 26.01.2011 г и данных Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дата выдачи 24.10.2018 г. Оценка выполнена исходя из данных о площади здания проходной в размере 30,4 кв.м., которые приведены в Свидетельстве о регистрации права собственности, дата выдачи 26.01.2011 г. и Выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дата выдачи 24.10.2018 г., как наиболее актуальных на дату оценки. 2) В представленных Оценщику документах отсутствует информация относительно общей площади всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:59:0000000:2747 (на котором также расположено здание проходной, являющееся объектом оценки). Рыночная стоимость <i>здания проходной</i> с КН 66:59:0102002:309 общей площадью 30,4 кв.м определялась исходя из того, что приобретатель здания имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке согласно СП 18.13330.2011 в размере 30,4/15614,8. 3) В представленных Оценщику документах отсутствует информация относительно иных объектов недвижимости, также расположенных на земельном участке с КН 66:59:0000000:2748 (на котором расположено здание трансформаторной подстанции, являющееся объектом оценки). Рыночная стоимость здания трансформаторной подстанции общей площадью 68,7 кв.м определялась исходя из того, что приобретатель здания имеет право на аренду земельного участка КН 66:59:0000000:2748 площадью 8820 кв.м (доля в праве аренды равна 1). 4) Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об объекте оценки как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность. 5) Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми особенностями, которые могут повлиять на его стоимость. 6) Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если из предоставленных документов не следует иное. 7) Все прогнозы, сделанные в Отчете, должны базироваться на ситуации существующей на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. 8) 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. 9) 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>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:		
	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (п. 8 ФСО-7)	<p><u>Объекты недвижимости, в составе:</u> 1. <i>Здание</i>, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной). <i>Земельный участок</i>. Здание проходной расположено на земельном</p>

ООО «Агропромоценка»

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

№ п/п	Реквизита Задания на оценку	Информация
		<p>участке с КН 66:59:0000000:2747, на котором также расположены иные объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки. Площадь участка - 39037 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий.</p> <p>Согласно Договору 67-13-Ю аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2747 от 05.12.2013 г, арендатором участка со множественностью лиц на стороне арендатора являются ООО «Вертикаль» (ИНН 6674161164), ООО «Полевское пиво» (ИНН 6626019087), Мустафин Евгений Рашитович.</p> <p>Договор аренды не содержит сведений об общей площади объектов недвижимости и доле принадлежащих арендаторам объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.</p> <p>Срок аренды устанавливается до 07.11.2062 г. (п.1.3. Договора).</p> <p>Участок предоставляется с целью его использования для лесопереработки. (п.1.2. Договора).</p> <p>Согласно информации Заказчика, какие-либо сведения о площади и правообладателях иных строений (которые не являются объектом оценки), также расположенных на земельном участке с 66:59:0000000:2747, отсутствуют.</p> <p>Площадь всех объектов недвижимости, расположенных на участке, определяется исходя из рекомендуемой плотности застройки 40%, в размере 39037 кв.м x 0,4 = 15614,8 кв.м. согласно СП 18.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП II-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий").</p> <p>Рыночная стоимость здания проходной с КН 66:59:0102002:309 общей площадью 30,4 кв.м определялась исходя из того, что приобретатель здания имеет право на долю в праве аренды на земельный участок с КН 66:59:0000000:2747 в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке согласно СП 18.13330.2011 (в размере 30,4/15614,8).</p> <p>2.Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции).</p> <p><i>Земельный участок.</i> Здание трансформаторной подстанции расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2748. Площадь участка - 8820 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий.</p> <p>Согласно Договору 67-13-Ю аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 от 05.12.2013 г, арендатором участка является ООО «Вертикаль».</p> <p>Срок аренды устанавливается до 07.11.2062 г. (п.1.3. Договора).</p> <p>Участок предоставляется с целью его использования для лесопереработки. (п.1.2. Договора)</p> <p>Согласно информации Заказчика, осмотру объекта и карте google, какие - либо иные объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки, в границах указанного земельного участка отсутствуют; сведения о наличии и правообладателях иных строений (которые не являются объектом оценки), расположенных на земельном участке, также отсутствуют.</p> <p>Рыночная стоимость здания трансформаторной подстанции определялась исходя из того, что приобретатель здания имеет право на аренду земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 площадью 8820 кв.м согласно Договору 65-13-Ю аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 от 05.12.2013 г. (доля в праве равна 1).</p>
9	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО-7)	Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, перечисленных в пункте 15 технического задания на оценку.
10	Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Оценка проводилась для права собственности на объекты капитального строительства в составе объекта оценки и для права аренды сроком до 07.11.2062 г на земельные участки (доля в праве аренды участка с КН 66:59:0000000:2747 равна 30,4/15614,8; доля в праве аренды участка с КН 66:59:0000000:2748 равна 1) при допущении отсутствия ограничений (обременений) и прав третьих лиц.
11	Вид представления итоговой величины стоимости Объекта оценки в Отчете	Итоговая величина стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
12	Вынесение суждения о возможных границах	С учетом предполагаемого использования результатов оценки, итоговое

ООО «Агропромоценка»

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

№ п/п	Реквизита Задания на оценку	Информация
	интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (п. 30 ФСО-7)	значение стоимости оцениваемого объекта представляет собой единую величину без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки
13	Форма представления Отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе заверенный в соответствии с требованиями п. 6 ФСО-3.
14	Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при определении рыночной стоимости объекта оценки	Федеральные стандарты оценки №№ 1-3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 (в действующей редакции). Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО N 12), утвержденного Приказом Минэкономразвития России № от 17 ноября 2016г. № 721. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), г. Москва (в действующей редакции).
15	Информация и документы, необходимые для проведения оценки	При проведении оценки Заказчик обязан предоставить следующую информацию: 1. Выписки из ЕГРН на здания; договоры аренды на земельные участки; 2. Копия технических паспортов (технической информации, кадастрового паспорта) на здание (помещение); 3. Копия кадастровых паспортов на земельные участки; 4. Справка о балансовой стоимости объекта оценки; 5. Справка о затратах на содержание объекта оценки за 2018 г. (коммунальные платежи, налоги, охрана и сигнализация, страхование, текущие ремонты, юридическое сопровождение и пр.). 6. В случае, если помещения в составе объекта оценки сдаются в аренду, копии договоров аренды. 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
16	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации (п.10 ФСО-9)	Материалы предоставляются на дату оценки в виде копий
17	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) (п.10 ФСО-9)	Какие либо отраслевые эксперты к проведению оценки не привлекались.
18	Количество экземпляров отчета об оценке и экспертного заключения, предоставляемых Заказчику	2 экземпляра отчета на бумажном носителе.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 7.

Заказчик оценки	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль». 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
Исполнитель: (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	
Наименование организации:	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Агропромоценка» Сокращенное наименование: ООО «Агропромоценка». ИНН 6662091530 КПП 668501001

ООО «Агропромоценка»

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

	<p>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>
<p>Страхование ответственности ООО «Агропромоценка»</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>Оценщик <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>Оценщик Самохина Наталья Анатольевна. <u>Член СРО оценщиков Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), регистрационный номер по реестру оценщиков 757, выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 656 от 15.02.2019 г.</u> <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, www.smao.ru. <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, выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 21.11.2017г.</u> <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 от 08.01.2008 г.</u> 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: promocenka@yandex.ru. ИНН 667907903905.</p>
<p>Степень участия Оценщиков в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Самохина Наталья Анатольевна – 100 %</p>
<p>Информация 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>Сведения о независимости юридического лица и оценщика</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</p>

ООО «Агропромоценка»

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

	<p>оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Настоящим оценщик подтверждает свою независимость: оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p>
--	--

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 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.

ООО «Агропромоценка»

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

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;

ООО «Агропромоценка»

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

- 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 имущества¹.

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

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

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.

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»

ООО «Агропромоценка»

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

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.

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.

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 праводостоверяющих 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 сервитут, залогом или долговыми обязательствами и любых других обременений.	Проведено
Установление данных об имуществе не являющиеся 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 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).

ООО «Агропромоценка»

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

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:

- 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;

Копии Свидетельств о регистрации права собственности на здание проходной, дата выдачи 26.01.2011 г и на здание ТП, дата выдачи 05.04.2010 г.

Кадастровые паспорта на здания по состоянию на 27.09.2008 г. (здание проходной); 27.04.2015 г. (здание ТП).

Технические паспорта БТИ на здания по состоянию на 15.07.2008 г. (здание проходной); 27.08.2008 г. (здание ТП).

Договор 65-13-Ю аренды земельного участка от 05.12.2013 г., Договор 67-13-Ю аренды земельного участка от 05.12.2013 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.

ООО «Агропромоценка»

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

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: 307 203,86 руб.

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

Сведения об обременениях: 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).

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	66:59:0102002:309
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.05.2012
Площадь ОКС'а:	30,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	87176,56
Дата внесения стоимости:	14.06.2017
Дата определения стоимости:	26.05.2017
Адрес (местоположение):	Свердловская обл, г Полевской, п Зюзельский, промышленная площадка №1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Рубленые
Дата обновления информации:	09.10.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	7961_01_0016_35-00
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-21/050/2010-179 от 26.01.2011 (собственность)	№ 66:59:0102002:309-66/021/2018-15 от 10.08.2018 (запрещение) № 66:59:0102002:309-66/021/2018-16 от 10.08.2018 (запрещение)

ООО «Агропромоценка»

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

Кадастровый номер:	66:59:0102002:332
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.05.2012
Площадь ОКС'а:	68,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	752833,84
Дата внесения стоимости:	25.04.2015
Дата утверждения стоимости:	25.04.2015
Дата определения стоимости:	24.04.2015
Адрес (местоположение):	Свердловская обл, г Полевской, п Зюзельский, промышленная площадка № 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Трансформаторная подстанция)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Шлакобетонные
(ОКС) Завершение строительства:	1971
Дата обновления информации:	13.08.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	7961_01_0016_35-00
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-21/011/2010-457 от 05.04.2010 (собственность)	№ 66:59:0102002:332-66/021/2018-15 от 10.08.2018 (запрещение) № 66:59:0102002:332-66/021/2018-16 от 10.08.2018 (запрещение)

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.

По информации Заказчика, оцениваемые объекты недвижимого имущества расположены на арендуемых земельных участках с КН 66:59:0000000:2747 и КН 66:59:0000000:2748.

Согласно данным Фонда данных государственной кадастровой оценки и информации Заказчика, имеется зарегистрированное обременение земельных участков с КН 66:59:0000000:2747 и 66:59:0000000:2748 в виде договоров аренды (источник: Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

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:	66:59:0000000:2747
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	05.04.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных зданий
Площадь:	39037
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	31565349,07
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Дата внесения стоимости:	24.10.2015
Дата утверждения стоимости:	09.10.2015
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г. Полевской, поселок Зюзельский, промышленная площадка № 1
Дата обновления информации:	27.10.2015
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 66-66-21/669/2014-192 от 18.08.2014 (аренда)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	66:59:0000000:2748
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	05.04.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных зданий
Площадь:	8820
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7131858,97
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Дата внесения стоимости:	24.10.2015
Дата утверждения стоимости:	09.10.2015
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г. Полевской, поселок Зюзельский, промышленная площадка № 1
Дата обновления информации:	27.12.2017
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 66:59:0000000:2748-66/021/2017-2 от 26.12.2017 (аренда)

1. Земельный участок КН 66:59:0000000:2747.

Здание проходной общей площадью 30,4 кв.м расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2747 с местоположением: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Площадь участка - 39037 кв.м. Категория земель: земли населенных

ООО «Агропромоценка»

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

пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий (Источник: Договор 65-13-Ю аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2747 от 05.12.2013 г.)

Согласно Договору 67-13-Ю аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2747 от 05.12.2013 г, арендодателем участка с КН 66:59:0000000:2747 является Полевской городской округ, от имени которого действует Управление муниципальным имуществом Полевского городского округа, арендатором участка со множественностью лиц на стороне арендатора являются ООО «Вертикаль» (ИНН 6674161164), ООО «Полевское пиво» (ИНН 6626019087), Мустафин Евгений Рашитович.

Срок аренды устанавливается до 07.11.2062 г. (п.1.3. Договора).

Участок предоставляется с целью его использования для лесопереработки. (п.1.2. Договора)

Договор аренды не содержит сведений об общей площади объектов недвижимости и доле принадлежащих арендаторам объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.

Правовая регистрация доли в праве аренды на земельный участок с КН 66:59:0000000:2747 для здания проходной общей площадью 30,4 кв.м не произведена.

Согласно информации Заказчика, какие-либо иные сведения о площади и правообладателях иных строений (которые не являются объектом оценки), также расположенных на земельном участке с 66:59:0000000:2747, отсутствуют.

В данной связи 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 соответствии с Правилами землепользования и застройки Полевского городского округа, утверждёнными решением Думы Полевского городского округа от 04.12.2012 № 602, в действующей редакции, установлено:

статья 36. Пункт 9 «Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка..., нормативами градостроительного проектирования».

статья 47.3. для зоны производственных объектов (П): «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции: размещение новых объектов при условии выполнения всех требования санитарного законодательства». (Источник http://docs.pravo.ru/document/view/32367131/?not_paid_redirect=1).

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 СП 18.13330.2011, Приложение В, минимальная рекомендуемая плотность застройки, для предприятий лесной промышленности (с видом деятельности, аналогичным виду разрешенного использования оцениваемых земельных участков: использование для лесопереработки согласно п.1.2. Договора аренды земельного участка от 05.12.2013 г.) 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:	40
	при поставке сырья и отправке продукции по железной дороге	
	при поставке сырья по воде	45
	5 Древесно-стружечных плит	45
	6 Фанеры	47
	7 Мебельные	53

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

ООО «Агропромоценка»

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

Таким образом, в соответствии со статьями 36 и 47.3 Правил землепользования и застройки Полевского городского округа, утверждёнными решением Думы Полевского городского округа от 04.12.2012 № 602 (в действующей редакции) и Приложением В к Своду правил СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», применительно к территории поселка Зюзельский города Полевской, рекомендуемая минимальная плотность застройки для предприятий лесопереработки установлена в размере 40%.

Площадь участка - 39037 кв.м.

Таким образом, общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на участке с КН 66:59:0000000:2747, исходя из рекомендуемой плотности застройки 40%, определяется в размере $39037 \text{ кв.м} \times 0,4 = 15614,8 \text{ кв.м}$.

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

С учетом вышеизложенного, в данном Отчете рыночная стоимость здания проходной с КН 66:59:0102002:309 общей площадью 30,4 кв.м определялась исходя из того, что приобретатель здания имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке согласно СП 18.13330.2011 в размере 30,4/15614,8.

2. Земельный участок КН 66:59:0000000:2748.

Здание трансформаторной подстанции общей площадью 68,7 кв.м расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2748 с местоположением: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Площадь участка - 8820 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий. (Источник: Договор 65-13-Ю аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 от 05.12.2013 г.)

Согласно Договору 65-13-Ю аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 от 05.12.2013 г, арендодателем участка с КН 66:59:0000000:2748 является Полевской городской округ, от имени которого действует Управление муниципальным имуществом Полевского городского округа, арендатором участка является ООО «Вертикаль» (ИНН 6674161164).

Срок аренды устанавливается до 07.11.2062 г. (п.1.3. Договора).

Участок предоставляется с целью его использования для лесопереработки. (п.1.2. Договора)

Согласно карте google, какие - либо иные объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки, в границах указанного земельного участка, отсутствуют.

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

С учетом вышеизложенного, в данном Отчете рыночная стоимость здания трансформаторной подстанции общей площадью 68,7 кв.м определялась исходя из того, что приобретатель здания имеет право на аренду земельного участка КН 66:59:0000000:2748 площадью 8820 кв.м (доля в праве аренды =1).

8.3. Анализ местоположения объекта оценки.

Описание района расположения объекта оценки.

Город Полевской Свердловской области - административный центр **Полевского городского округа**, расположен в 40 километрах к юго-западу от города Екатеринбурга (по автотрассе в 56 километрах согласно источника: <http://www.meridian60.ru/manydoc/a-79.html>).

С Екатеринбургом соединён автомобильной дорогой регионального значения «Екатеринбург-Полевской»: **Р-355** (Полевской тракт).

Посёлок Зюзельский муниципального образования «Полевской городской округ» расположен в 7 километрах (по автотрассе в 13 километрах) к западу-юго-западу от города Полевской на левом берегу реки Железянка (бассейна реки Чусовая) и представляет собой единую агломерацию с г. Полевской.

ООО «Агропромоценка»

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



Рис. 1. Местоположение города Полевской на карте Свердловской области.

Численность населения г. Полевской – 65781 человек (01.01.2015г., источник <http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti>). Поселок Зюзельский входит в городскую агломерацию Полевского, расположен на удалении 7 км от него (источник <https://ru.wikipedia.org>).

Развита металлургическая промышленность. Градообразующее предприятие - Северский трубный завод (входит в состав ОАО «Трубная металлургическая компания»).

Крупными промышленными предприятиями Полевского городского округа являются: ЗАО «Управляющая компания «Северский завод ЖБИ», ОАО «Полевской металлофурнитурный завод», ЗАО «Полевской машиностроительный завод», ЗАО «Компания «Пиастрелла», ПАО «Уралгидромедь», ООО «ЭВЕРЕСТ» (Ново-Ивановский мраморный карьер).

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, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1.

Согласно данным Технических паспортов БТИ на здание ТП по состоянию на 27.08.2008 г. и публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/> установлено, что

- здание проходной (литер 7) расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2747 с местоположением: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1;
- здание трансформаторной подстанции (литер 3) расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2748 с местоположением: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1.

Таким образом, объекты оценки расположены по адресу: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1, в границах земельного участка с КН 66:59:0000000:2747 (здание проходной литер 7) и участка с КН 66:59:0000000:2748 (здание трансформаторной подстанции литер 3).

Как видно из приведенных ниже схем, объект оценки расположен в юго-восточной части поселка Зюзельский, к западу от г. Полевской.

ООО «Агропромоценка»

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

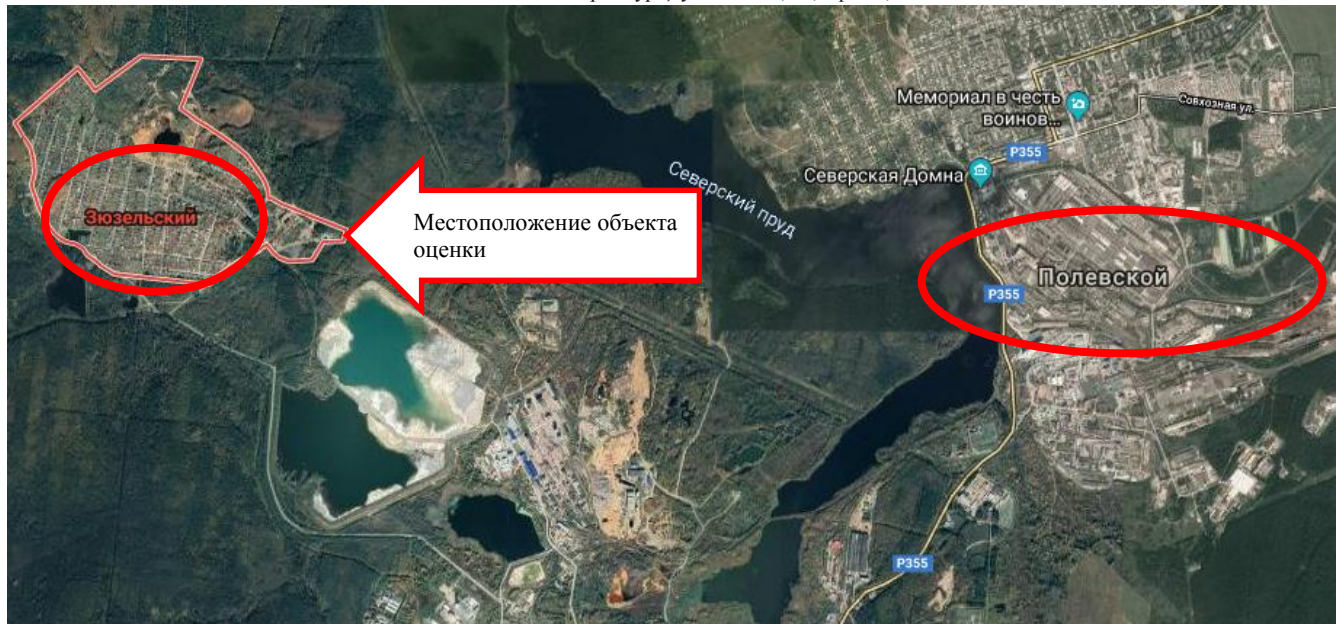


Рис. 2. Местоположение объекта оценки на карте <https://www.google.ru/maps/86>

Ближайшая территория окружения производственной площадки – незастроенная. На некотором удалении расположена жилая застройка поселка Зюзельский.



Рис. 3. Местоположение объекта оценки на карте и ближайшее окружение (источник: <https://www.google.ru/maps/86>)

Объекты оценки расположены на промплощадке лесоперерабатывающего предприятия по адресу: г. Polevskoy, п. Зюзельский, промышленная площадка №1 (на земельных участках с КН 66:59:0000000:2747 и КН 66:59:0000000:2748).

ООО «Агропромоценка»

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

земельные участки ¹ ★

1. 66:59:0000000:2747
Свердловская область, г. Полевской, поселок Эюельский, промышленная площадка № 1
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	66:59:0000000:2747
Кад. квартал:	66:59:0000000
Статус:	Учтенный
Адрес:	Свердловская область, г. Полевской, поселок Эюельский, промышленная площадка № 1
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	31 565 349,07 руб.
Уточненная площадь:	39 037 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных зданий
по документу:	для лесопереработки
Кадастровый инженер:	Волкова Наталия Владимировна
Дата постановки на учет:	05.04.2013




Рис. 4. Местоположение здания проходной на карте, изображено схематично (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)

земельные участки ¹ ★

1. 66:59:0000000:2748
Свердловская область, г. Полевской, поселок Эюельский, промышленная площадка № 1
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	66:59:0000000:2748
Кад. квартал:	66:59:0000000
Статус:	Учтенный
Адрес:	Свердловская область, г. Полевской, поселок Эюельский, промышленная площадка № 1
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	7 131 858,97 руб.
Уточненная площадь:	8 820 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных зданий
по документу:	для лесопереработки
Кадастровый инженер:	Волкова Наталия Владимировна
Дата постановки на учет:	05.04.2013
Дата изменения	27.12.2017




Рис. 5. Местоположение здания ТП на карте, изображено схематично (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)

Транспортная доступность. Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую.

Автоподъезд: подъезд к объекту оценки осуществляется с стороны улицы Ленина, с которой осуществляется выезд в г. Полевской и далее - на крупную автомагистраль г. Екатеринбург – г. Полевской (Р-355).

Ж/д подъезд: отсутствует.

ООО «Агропромоценка»

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

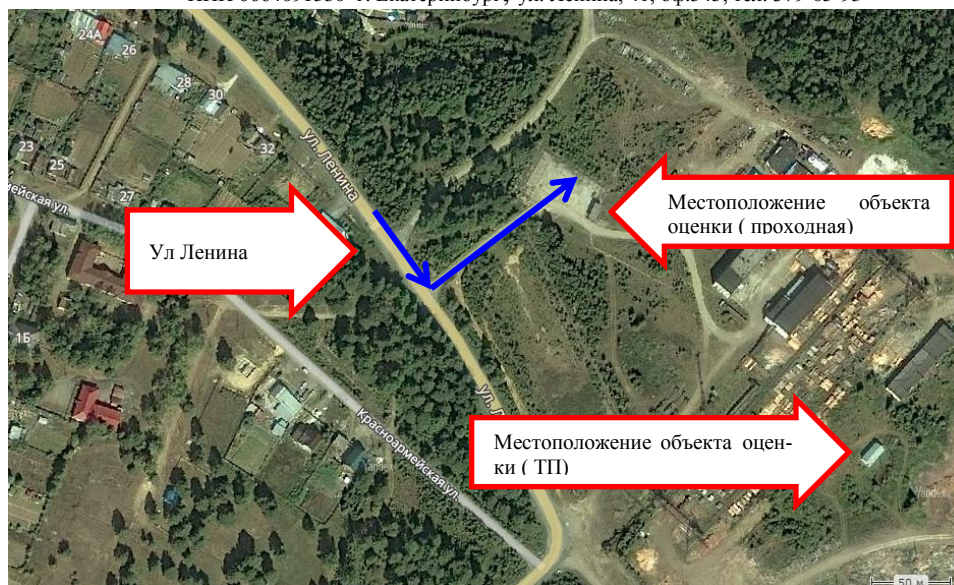


Рис. 6. Местоположение оцениваемого имущества на карте пос. Зюзельский с указанием района расположения, изображено схематично (источник: <https://www.google.ru/maps>)

8.4. Количественные и качественные характеристики объектов капитального строительства.

Объектом оценки в рамках настоящей работы являются объекты капитального строительства, 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 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной).

2. Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции).

В представленных Оценщику документах выявлено противоречие относительно общей площади здания проходной согласно данных Технического паспорта БТИ по состоянию на 15.07.2008 г., Кадастрового паспорта по состоянию на 27.09.2008, данных Свидетельства о регистрации права собственности, дата выдачи 26.01.2011 г и данных Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дата выдачи 24.10.2018 г.

Оценка выполнена исходя из данных о площади здания проходной в размере 30,4 кв.м., которые приведены в Свидетельстве о регистрации права собственности, дата выдачи 26.01.2011 г. и Выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дата выдачи 24.10.2018 г. (как данных, наиболее актуальных на дату оценки).

Перечень и характеристики объектов капитального строительства 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 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309	здание проходной	30,4	182 910,13
2	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332	здание трансформаторной подстанции	68,7	124 293,73
	Итого		99,1	307 203,86

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, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Высота, м	Этажность	Год постройки	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Внутренняя отделка	Инженерные системы	Источник информации о характеристиках объекта
1	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной литер 3)	30,4	50,4	93	2,7	Количество этажей:1; в том числе подземных: нет	до 15.07 2008 г – дата обследования БТИ (нет более точных данных)	Металлическая труба	брус	брус	Деревянные утепленные	шифер	простая	Электрооснабжение, отопление печное	Выписка из ЕГРН от 23.10.2018 г; Кадастровый паспорт на 27.09.2008 Технический паспорт БТИ на 15.07.2008 Техническая информация по зданиям ООО «Вертикаль»
2	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332	68,7	68,7	316	3,6	Количество этажей:1; в том числе подземных: нет	1971	Бутовый ленточный	шлакоблок	шлакоблок	железобетонные	рубероид	Простая (штукатурка)	электрооснабжение	Выписка из ЕГРН от 23.10.2018 г; Кадастровый паспорт на 27.04.2015 Технический паспорт БТИ на 27.08.2008 г. Техническая информация по зданиям ООО «Вертикаль»
Итого		99,1	119,1	407											

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 период с 1971 – ориентировочно, до 2008 года.

Здание трансформаторной подстанции используется в качестве вспомогательного производственного здания (трансформаторной подстанции производственной площадки).

Здание проходной КН 66:59:0102002:309 не используется.

Сведения об износах и стареваниях.

Физический износ

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 12.

№ п/п	Объект оценки	Год ввода	Общая площадь, кв. м	Текущее использование и вывод о техническом состоянии здания
1	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной)	на 15.07. 2008 г физический износ здания составлял 10% (по данным БТИ, нет более точных данных)	30,4	Не используется. Требуется некоторый капитальный ремонт здания. Состояние удовлетворительное.
2	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции)	1971	68,7	Используется. Требуется некоторый капитальный ремонт здания Состояние удовлетворительное.
Итого			99,1	

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

По данным Заказчика, а также в результате осмотра, выполненного Оценщиком, выявлено, что здание трансформаторной подстанции находится в эксплуатации, техническое состояние здания оценивается как удовлетворительное.

Здание проходной не эксплуатируется, однако, с учетом недолгого срока эксплуатации (по состоянию на 2008 год физический износ здания составлял 10% согласно Техническому паспорту БТИ) и работоспособного состояния основных конструктивных элементов здания, техническое состояние здания также оценивается как удовлетворительное.

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 трансформаторной подстанции и здания проходной находится в интервале от 21 до 40 % (ближе к максимальному значению из интервала) и относится к удовлетворительному техническому состоянию, при котором конструктивные элементы зданий в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.

Таблица 13.

Ф _{из} , %	Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые 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.

Вывод: Техническое состояние здания трансформаторной подстанции и здания проходной оценивается как удовлетворительное.

Функциональное и экономическое устаревание

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

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

Таблица 14.

Арендопригодная площадь зданий с разбивкой площадей по назначению

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Вспомогательные производственные площади*	Вспомогательные адм/бытовые площади*
1	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной)	30,4	-	30,4
2	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции)	68,7	68,7	-
	Итого	99,1		

*—поскольку здание трансформаторной подстанции – неотапливаемое: централизованные сети отопления у здания проходной отсутствуют (отопление автономное печное), площадь помещений рассматривается, как неотапливаемая.

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.

Здание проходной общей площадью 30,4 кв.м расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2747 с местоположением: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1.

Площадь участка - 39037 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий.

Схема расположения земельного участка с 66:59:0000000:2747 согласно данных публичной кадастровой карты приведены выше на рис.4.

Рыночная стоимость здания проходной с КН 66:59:0102002:309 общей площадью 30,4 кв.м определялась исходя из того, что приобретатель здания имеет право на долю в праве аренды на земельный участок с КН 66:59:0000000:2747 в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке согласно СП 18.13330.2011 (в размере 30,4/15614,8).

Здание трансформаторной подстанции общей площадью 68,7 кв.м расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2748 с местоположением: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1.

Площадь участка - 8820 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий.

Схема расположения земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 согласно данных публичной кадастровой карты приведены выше на рис.5.

Рыночная стоимость здания трансформаторной подстанции определялась исходя из того, что приобретатель здания имеет право на аренду земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 площадью 8820 кв.м согласно Договору 65-13-Ю аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 от 05.12.2013 г. (доля в праве размере 1).

Характеристики земельных участков с 66:59:0000000:2747 и КН 66:59:0000000:2748 приведены в таблице ниже.

Таблица 15.

Основные количественные и качественные характеристики земельных участков

Параметры	Значение параметров		Источник информации
Кадастровый номер	66:59:0000000:2747	66:59:0000000:2748	Договор 65-13-Ю аренды земельного участка от 05.12.2013 г., Договор 67-13-Ю аренды земельного участка от 05.12.2013 г.
Площадь земельного участка	39037	8820	Данные публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/
Местоположение	Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1	Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1	Данные публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Данные публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/
Разрешенное использование	для размещения производственных зданий (для лесопереработки)	для размещения производственных зданий (для лесопереработки)	Данные публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	31565349,07 руб. УКС 809 руб/кв.м	7131858,97 руб. УКС 809 руб/кв.м	Данные публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/
Текущее использование объекта	На участке расположено здание проходной площадью (объект)	На участке расположено здание	Визуальный осмотр объектов недвижимости 15.03.2019 г.; Данные публичной кадастровой карты

ООО «Агропромоценка»

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

	оценки), а также иные объекты производственного назначения (не являются объектом оценки, сведения об имущественных правах и площади для которых отсутствуют).	трансформаторной подстанции площадью (объект оценки).	http://pkk5.rosreestr.ru/ Информация ООО «Вертикаль»
Общая площадь оцениваемых зданий	30,4 кв.м	68,7 кв.м	
Общая площади зданий в границах участка	Сведения о фактической площади зданий (и плотности застройки) отсутствуют. Рекомендуемая площадь зданий в границах участка: 39037 x 0,4 = 15614,8 кв.м при нормативной плотности застройки 0,4	68,7 кв.м Согласно информации заказчика и карте google, какие - либо иные объекты недвижимости, не являющиеся объектом оценки, в границах указанного земельного участка отсутствуют	Информация ООО «Вертикаль» Карта google 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
Оцениваемые права	право аренды сроком до 07.11.2062 г. (доля в праве 30,4 /15614,8)	право аренды сроком до 07.11.2062 г. (доля в праве =1).	Договор 65-13-Ю аренды земельного участка от 05.12.2013 г., Договор 67-13-Ю аренды земельного участка от 05.12.2013 г. Информация ООО «Вертикаль» 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
Рельеф	Ровный, спокойный	Ровный, спокойный	Визуальный осмотр 15.03.2019 г.
Окружение	Промплощадка	Промплощадка	Визуальный осмотр 15.03.2019 г.
Инженерные сети	Электроснабжение централизованное. Отопление здания проходной – автономное (печное) Сведения о централизованных сетях водоснабжения, канализации и отопления отсутствуют.	Электроснабжение централизованное. Сведения о централизованных сетях водоснабжения, канализации и отопления отсутствуют.	Визуальный осмотр 15.03.2019 г.; Информация ООО «Вертикаль»
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Визуальный осмотр 15.03.2019 г.; Информация ООО «Вертикаль»
Ж/д подъезд	отсутствует	отсутствует	Визуальный осмотр 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 здания проходной автономное (печное).

Сведения о централизованных внутримплощадочных сетях отопления водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

Территориальная зона объекта оценки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Полевской городской округ» применительно к территории поселка Зюзельский, земельные участки с учетными КН 66:16:2001052:7 и КН 66:16:2001058:4 расположены в зоне П - Зона производственных объектов (I, II, III класс санитарной опасности) (источник: Карта градостроительного зонирования территории Полевского городского округа, город Полевской, поселок Зюзельский, поселок Подгорный https://polevsk.midural.ru/uploads/document/1333/karta-gradostroitel'nogo-zonirovaniya-territorii-polevskogo-gorodskogo-okruga-g-polevskoj-p-zyuzelskij-p-podgornyj_3.jpg)



п. Зюзельский

Рис. 7.

Расположение участков объекта оценки на Карте градостроительного зонирования территории Полевского городского округа, город Полевской, поселок Зюзельский, поселок Подгорный.

(https://polevsk.midural.ru/uploads/document/1333/karta-gradostroitel'nogo-zonirovaniya-territorii-polevskogo-gorodskogo-okruga-g-polevskoj-p-zyuzelskij-p-podgornyj_3.jpg)

Зона производственных объектов П (I, II, III класс санитарной опасности) – выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I, II, III класс санитарной опасности.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- производственные объекты I, II, III класс санитарной опасности;
- административно-бытовые здания;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) открытые стоянки хранения автомобилей работников предприятий;
- 2) объекты связи;
- 3) площадки для спорта и отдыха;
- 4) пункты охраны.

(источник: Карта градостроительного зонирования территории Полевского городского округа, город Полевской, поселок Зюзельский, поселок Подгорный, Правила землепользования и застройки Полевского городского округа, утверждённые решением Думы Полевского городского округа от

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.

Фотографии объекта оценки



Здание проходной. Кадастровый номер 66:59:0102002:309



Здание проходной. Кадастровый номер 66:59:0102002:309



Здание трансформаторной подстанции. Кадастровый номер 66:59:0102002:332

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Теоретические основы.

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.

9.2. Анализ НЭИ объекта оценки.

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

1. Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной).

2. Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции).

В соответствии с Картой градостроительного зонирования территории Полевского городского округа, город Полевской, поселок Зюзельский, поселок Подгорный, земельные участки с КН 66:59:0000000:2747 и КН 66:59:0000000:2748, на которых находятся оцениваемые здания, расположены в зоне производственных объектов (зона П).

Участки предоставлены в аренду с целью их использования для лесопереработки (п.1.2. Договора аренды от 05.12.2013 г).

Проектное назначение зданий в составе объекты оценки – здания проходной и трансформаторной подстанции.

Анализ возможности независимого функционирования и реализации объектов отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.

При анализе Оценщиком учтено следующее:

1. Здания проходной и трансформаторной подстанции являются вспомогательными, инфраструктурными объектами производственной площадки, обеспечивающими 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 является**, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением или другими свойствами.

В данной связи стоимость вспомогательного имущества - зданий проходной и трансформаторной подстанции - определяется как часть в стоимости универсальных производственно/складских комплексов 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 разрешенное использование земельных участков, ближайшее окружение и функциональное назначение объектов недвижимости, Оценщик, пришел к выводу о том, что, наиболее эффективным использованием объектов оценки с точки зрения юридической разрешенности, физической возможности, финансовой оправданности и максимальной продуктивности **является их текущее использование – в качестве вспомогательных, инфраструктурных производственно-складских объектов**. Стоимость зданий определяется как часть в стоимости универсальных производственно/складских комплексов имущества.

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.)².

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:

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

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

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

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих от-

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

раслях, 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/5accfcfe39a79476df1b65509>*

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 по состоянию на июнь 2018 г: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-verdlovskoy-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 руб-ля** (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 Полевского городского округа.

Датой основания города Полевского является 1718 год – дата начала промышленной разработки Гумешевского месторождения.

Город делится прудами на два жилых массива, общей удаленностью 10 км друг от друга. Через Полевской городской округ проходит граница Европы и Азии

Исторически сложилось, что российские города формировались вокруг крупных предприятий. Одним из них стал и город Полевской, известный всем легендарными Бажовскими местами.

Город образован вокруг одного из лучших на сегодняшний день металлургических заводов «Северского трубного завода» (входит в состав ОАО «[Трубная металлургическая компания](#)»)

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2015 г. № 668-р Полевскому городскому округу присвоен статус монопрофильного образования и он включен в перечень монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов) в категорию 3 — монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) со стабильной социально-экономической ситуацией.

На территории Полевского городского округа в последние несколько лет после кризиса 2008 года построены и начали работать 4 новых предприятия малого и среднего бизнеса. Среди них предприятия по выпуску молотого мрамора "Омиа-Урал" и по выпуску сухих строительных смесей "Сан Гобен строительная продукция РУС", "Уральский завод горячего цинкования" и "Полимет". Это помогло в период с 2010-2014 годы смягчить удар и сохранить сбалансированность на рынке труда, избежать возникновения социальной напряженности на территории городского округа.

Продолжается реализация самого крупномасштабного проекта по реконструкции трубопрокатного производства на ПАО "Северский трубный завод" и реализация проекта по строительству современного литейного производства по выпуску деталей высокоточного литья на ООО

Крупными промышленными предприятиями Полевского городского округа являются также : ЗАО "Управляющая компания «Северский завод ЖБИ», ОАО «Полевской металлофурнитурный завод», ЗАО «Полевской машиностроительный завод», ЗАО "Компания «Пиастрелла», ПАО «Уралгидромедь», ООО "ЭВЕРЕСТ" (Ново-Ивановский мраморный карьер).

Источник: сайт Администрации Полевского городского округа <https://polevsk.midural.ru/article/show/id/90>

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 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной).

2. Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции).

В соответствии с Картой градостроительного зонирования территории Полевского городского округа, город Полевской, поселок Зюзельский, поселок Подгорный, земельные участки с КН 66:59:0000000:2747 и КН 66:59:0000000:2748, на которых находятся оцениваемые здания, расположены в зоне производственных объектов (зона П).

Участки предоставлены в аренду с целью их использования для лесопереработки. (п.1.2. Договор аренды от 05.12.2013 г).

Проектное назначение зданий в составе объекты оценки – здания проходной и трансформаторной подстанции. Здания являются вспомогательными, инфраструктурными объектами производственной площадки, обеспечивающим жизнедеятельность активов производственного комплекса в целом. Стоимость зданий определяется как часть в стоимости производственно/складских комплексов имущества.

По мнению оценщика, исследуемый объект оценки можно отнести к сегменту рынка **универсальных (в том числе, 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 являющимися 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. Арамил, 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. Артемовский, 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 посёлке Зюзельский, представляющем собой единую агломерацию с г. Полевской. Численность населения в г. Полевской составляет 65781 человек, город Полевской расположен на удалении 56 километров от г. Екатеринбурга.

Соответственно, при оценке следует проанализировать сегменты рынка универсальных производственно-складских объектов (производственных баз) и промышленных земельных участков, расположенных в Свердловской области (в первую очередь, в городах с численностью населения до 150 000 человек, расположенных в 60 километровой зоне от областного центра).

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

Объект оценки расположен в пос. Зюзельский г. Полевской 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 150 000 человек, расположенных в 60 километровой зоне от Екатеринбурга).

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://upn.ru> <https://www.domofond.ru>, multilisting.su и www.avito.ru Оценщик выявил 7 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 150 000 человек, расположенных в 60 километровой зоне от г.Екатеринбурга.

Таблица 16.

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

№ п/п	Расстояние до областного центра, км. Источник: http://www.meridian60.ru/manydoc/a-79.html и https://www.komandirovka.ru/cities/asbest_sverdlobl/ (для пос Асбест)	Численность Источник http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti и https://ru.wikipedia.org (для пос Асбест)	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	56	65781	Свердловская обл, г. Полевской ул Трубников 4	164,5+26,5 = 191	9,49+3,94 = 13,43	1 950 000	10209	https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-naprodazhupolevskoy-1190943002	Продам имущественный комплекс состоящий из: 1) Административно-офисное здание, назначение - нежилое. Этажность: 1. Площадь: общая 164,5 м2, кадастровый номер 66:59:0101024:494 2) Земельный участок под зданием 949 м2, кадастровый номер 66:59:0101024:1613) 2) Нежилое здание (временный склад ГСМ). Этажность: 1. Площадь 26,5 м2, кадастровый номер 66:59:0101024:493 4) Земельный участок под зданием 394 м2, кадастровый номер 66:59:0101024:160 Земля в собственности, скважина, электрический котел, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры, охранно-пожарная сигнализация. Документы готовы, обременений нет.	Общая площадь зданий 164,5+26,5= 191 кв.м, в том числе площадь адм/бытовых помещений 164,5 кв.м. площадь производственных помещений 26,5 кв.м. Состояние удовлетворительное, отапливаются. Общая площадь участка 949+394= 1343 кв.м	Объект выбран в качестве аналога
2	48	62209	Свердловская обл, г. Ревда, Обогаителей ЗБ	345	13,6	2600000	7536	https://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10110545-116.htm	Продается часть здания гаража на готовой промплощадке, коммуникации - электроэнергия, центральное отопление Земельный участок 13,6 соток в аренде на 49 лет, здание гаража в собственности	Состояние удовлетворительное, отапливаются	Объект выбран в качестве аналога
3	41	351	пос. Асбест Сысертекого района, Ленина 1	300	18,3	650000	2167	https://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20021822-1617.htm	производственная база (здание 300 кв.м. с земельным участком 18,3 соток КН 66:25:3201003:44), электроснабжение, есть своя миниподстанция, все в собственности)	Здание: стены деревянные в неудовлетворительном состоянии, холодное, земельный участок 1830 кв.м в собственности	Объект выбран в качестве аналога

ООО «Агропромоценка»

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

4	48	125495	Свердловская область, Первоуральск, улица Воровского,	2000, есть возможность продажи по 1000 кв.м	в пятне застройки	12500000	6250	https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-pervouralsk-264583605	Продам отдельно стоящее нежилое складское помещение, в районе ж.д. станции г. Первоуральска. Здание площадью 2000 кв.м. есть возможность продажи по 1000 кв.м., Высота потолков 6 метров. из коммуникаций свет, водоснабжение. Новая крыша, обновлена система вентиляции. Строение свободного назначения, под производство, в собственности. Помогу оформить ипотеку!!!!	земельный участок в площади застройки, в аренде	Объект выбран в качестве аналога
5	56	65781	Свердловская обл, г. Полевской, пос Зюзельский	684	28,2	4 700 000	6871	https://multilisting.su/g-polevskoy/sale-storage/13656721-684-0-m-4700000-rub-gorodskoy-okrug	Цех в хорошем состоянии, крышу сделали, есть отопление, кран балка (1т). Земля площадью 2820 м кв в аренде. Перед цехом бетонная площадка. Можно в аренду	Лесопильный цех. Адрес: пос. Зюзельский, промышленная площадка №1	Объект выбран в качестве аналога
6	56	65781	Свердловская обл, г. Полевской ул Садовая 1 Б	1262		2 650 000	2100	https://sverdlovsk.move.ru/objects/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_6816818704/	Продается нежилое помещение площадью 1270 кв.м. Высота потолка 6м. Ворота с двух сторон, + 4 встроенных не обозначенных на плане помещения. Имеются ТУ для подключения коммуникаций. Возможен выкуп или аренда дополнительных земельных участков	земельный участок в собственности	Отказ от использования в качестве аналога (площадь более 1000 кв.м, есть более близкие по площади аналога)
7	56	65781	Свердловская обл, г. Полевской, пос Зюзельский, Ленина 18	1742	80	9500000	5454	https://kn.e1.ru/view/42237282/	Продам производственный цех с АБК общей площадью 1742 кв.м., расположенный на земельном участке 0,8 Га в 5 км от г. Полевской в п. Зюзельский. В АБК установлена новая система отопления, сделан капитальный ремонт ТП, лимит по электрической мощности 1,1 мВт. В цехе есть грузовой лифт и грузоподъемные механизмы.		Отказ от использования в качестве аналога (площадь более 1000 кв.м, есть более близкие по площади аналога)

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

Стоимость объектов, сопоставимых с объектом оценки, находится в интервале от 2100 до 10209 руб. за 1 кв. м с НДС.

Как уже отмечено выше, на дату оценки Оценщик выявил 7 предложений по продаже производственно-складских зданий из сегмента рынка объекта оценки, в качестве аналогов для оцениваемого здания, могут быть приняты объекты №№ 1,2,3,4 и 5.

Площадь объектов №№ 6 и 7 более 1000 кв.м., Оценщик отказался от использования указанных объектов в качестве аналогов с целью минимизации поправки на масштаб.

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

На дату оценки по данным сайтов www.e1.ru, www.beboss.ru; www.domofond.ru и www.avito.ru Оценщик выявил 6 предложений по сдаче в аренду производственно-складских зданий из сегмента рынка объекта оценки.

Правила отбора аналогов:

- назначение – производственно-складские (включающие вспомогательные инфраструктурные) помещения;

- местоположение: в городах с численностью до 150 000 человек, расположенных от Екатеринбурга в 60 километровой зоне;

- площадь объектов: с целью минимизации поправки на масштаб не рассматривались объекты с площадью более 1000 кв.м.

На основании данных приведенных в таблице 17, проведен выбор аналогов для рассматриваемого объекта, обоснование выбора аналогов также приведено в таблице 17.

Таблица 17.

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. Полевской п.Красная горка	56	65781	Сдаются в аренду отапливаемые производственно-складские помещения производственной базы, стены блочные, полы бетонные. Есть кран-балка 2 т.	400	60000	150	https://www.beboss.ru/kn/sverdlovsk-obl/775948	Выбран в качестве аналога
2	Полевской, улица Вершинина, 18,	56	65781	Сдам склад, производственное помещение или гараж , рядом автовокзал , жилой массив .Стоимость 100 р м2 Уточненная информация - помещение в жилом доме	800	80000	100	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-polevskoy-184812088	Иной сегмент рынка, отказ от использования в качестве аналога
3	Свердловская область, Первоуральск , Динасовское шоссе	48	125495	Сдается в аренду помещение 1000 кв.м. под производство на территории предприятия. Стены ж/б. Есть тепло, свет, вода. Коммунальные ресурсы не входят в стоимость аренды	1000	150000	150	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-pervouralsk-255223898	Выбран в качестве аналога
4	Свердловская область, Ревда, Республиканская улица, 65,	48	62209	Сдается помещение (48м x 18м) на территории охраняемой производственной базы, круглосуточная охрана, камеры, собаки. База расположена в 100 м от развязки с федеральной трассой Пермь-Екатеринбург (Новомосковский тракт). 30 минут езды до Екатеринбурга.	900	150000	167	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-revda-197259914	Выбран в качестве аналога

№ 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
				Помещение под производство или склад, потолки 4 м, 380/220 В, есть санузел. По обзвону: отапливается, коммунальные дополнительные					
5	Свердловская область, Ревда, Республиканская улица, 65,	56	62209	дается помещение на территории охраняемой производственной базы. Помещение чистое, потолки 3 м, склад. По обзвону: отапливаемое, коммунальные дополнительные, состояние удовлетворительное	450	70000	156	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_revda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_450_m_1076564715	Выбран в качестве аналога
6	Ревда, Свердловская область, улица Нахимова, 3	48	65781	Сдам в аренду складское помещение 140 м2, возможно деление, на территории охраняемой строительной базы. Круглосуточная физическая охрана, видеонаблюдение По обзвону: стены сэндвич, не отапливается, коммунальные дополнительные	140	17000	121	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_revda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_140_m2_1113861877	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.

Арендная ставка на объекты, сопоставимые с анализируемыми помещениями, находится в интервале от 121 до 167 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, коммунальные расходы как входят, так и не входят в ставку аренды. Таким образом, из первоначального массива осталось 5 объектов, 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.

Для целей анализа выборка производилась по свободным земельным участкам коммерческого назначения, предназначенным под застройку производственно-складскими объектами (в городах с численностью до 150 000 человек, расположенных от Екатеринбурга в 60 километровой зоне).

Рынок земельных участков под производственно-складскую застройку, расположенных в Свердловской области, недостаточно развит, количество предложений ограничено, т.е. рынок является неактивным.

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;
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 18.

Анализ цен предложений на земельные участки из сегмента рынка объекта оценки

№ п/п	Расстояние до центра города, км.	Местоположение	Назначение	Площадь, Сот.	Кадастровый номер	Права на землю	Цена участка, тыс. руб.	Цена участка, тыс. руб./кв.м.	Источник информации
1	56	Свердловская область, г. Полевской	Продам земельный участок 1 Га. Земля в собственности. Участок категории: земли населенных пунктов, пром назначения, с возможностью изменения разрешённого использования. В 20 м проходит электролиния, в 30 м газ.	100	66:59:0102029:188	собственность	1 690 000	169	https://land.e1.ru/view/19317512/
2	48	Свердловская область, г. Ревда, ул. Обогаителей	Продам земельный участок 66:21:0101003:151 для размещения промышленных объектов (производственные и складские объекты недвижимости, логистика, административно-бытовые объекты, оптовые базы и др.). Категория земель: земли поселений. Есть техническая возможность подключения электрическим сетям 6 кв. можно подключиться К газу!	220	66:21:0101003:151	аренда	2 450 000	111	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-revda-1201686273
3	48	Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Тракторная	разрешенное использование - строительство складских помещений	100	66:58:0112003:66	аренда	1 500 000	150	https://upn.ru/realty_land_sale_info/20032866-2066.htm
4	56	Свердловская область, г. Полевской	продам земельный участок промышленного назначения	483	66:59:0101023:984	собственность	3 700 000	77	https://land.e1.ru/view/18191942/
5	48	Свердловская область, г. Первоуральск, шоссе Динасовское, ориентир заправка "Лукойл".	продам земельный участок для строительства производственной базы	150	66:58:0112001:155	собственность	3 208 412	214	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pervouralsk-255592769

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.

ООО «Агропромоценка»

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

По данным таблицы 18 наиболее вероятные показатели цен предложений на земельные участки, относящиеся к сегменту рынка объекта оценки, определены ориентировочно и находятся в интервале от 77 руб./кв. м до 214 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;
- 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 19.

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

Наименование фактора	Интервал значений		Источник
	min	max	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Скидка на торг (неактивный рынок)			
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/ ставки аренды производственных объектов в городах с численностью населения «60-90 тыс чел» к цене аналогичных объектов в городах с численностью населения «90-135 тыс	0,93 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	
чел»			стр. 104 и 105
Масштаб объекта			
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
Состояние объекта			
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
Наличие ж/д пути			
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
Наличие отопления			
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
Наличие грузоподъемных механизмов			
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
Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости ЕОН			
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 подхода» стр. 228
Процент недозагрузки (неактивный рынок)			
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

ООО «Агропромоценка»

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

Наименование фактора	Интервал значений		Источник
	min	max	
			ные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 60
Значение расходов по содержанию объекта в процентах от потенциального валового дохода (неактивный рынок)			
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
Значение текущей доходности (неактивный рынок) 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-2016,2018». 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 вероятная цена предложения 1 кв. м производственно/складской недвижимости, относящейся к сегменту рынка объекта оценки, находится в интервале от **2100 до 10209 руб./м²**
- Ставки аренды для производственно/складской недвижимости (с вспомогательными, в т.ч. инфраструктурными помещениями), относящейся к сегменту рынка объекта оценки, находятся в диапазоне от **121руб/кв.м до 167 руб/кв.м** с НДС (коммунальные платежи как входят, так и не входят в ставку аренды).
- Наиболее вероятные показатели цен предложений на земельные участки, относящиеся к сегменту рынка объекта оценки, определены ориентировочно и находятся в интервале от **77 руб./кв. м до 214 руб./кв. м.**

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

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 лесоперерабатывающего предприятия.

В настоящее время здание трансформаторной подстанции эксплуатируется, техническое состояние здания оценивается как удовлетворительное.

Здание проходной не эксплуатируется, однако, с учетом недолгого срока эксплуатации (по состоянию на 2008 год физический износ здания составлял 10% согласно Техническому паспорту БТИ) и работоспособного состояния основных конструктивных элементов здания, техническое состояние здания также оценивается как удовлетворительное.

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 нецелесообразности применения затратного подхода. При этом, наиболее приемлемым методом расчета в рамках сравнительного подхода является метод корректировок, в рамках доходного подхода – метод прямой капитализации.

При этом необходимо отметить, что стоимость объектов недвижимости, определенная в рамках сравнительного и доходного подходов включает в себя стоимость прав на земельный участок. Обоснование отказа от использования затратного подхода и выбор методов оценки в рамках сравнительного и доходного 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. Методики затратного подхода наиболее применимы при определении стоимости объектов недвижимости специального назначения (бассейны, спортивно-оздоровительные комплексы, музеи и др.). Тем не менее, необходимо помнить также и о том, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, т.к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода.

2. С точки зрения Оценщика, основной инвестиционной мотивацией, определяющей уровень цен на объекты, сопоставимые с объектом оценки, является информация по совершенным сделкам с аналогичными объектами, уровень достижимых доходов от таких объектов, но не затраты, связанные с их строительством.

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

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

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

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

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

1. Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной).

2. Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции).

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:

ООО «Агропромоценка»

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

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;

- 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.

ООО «Агропромоценка»

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

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:

$$V = (San1 \times BK1 + San2 \times BK2 + \dots + San n \times BK n) \times S \quad (1)$$

Где:

V - рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.

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

BK - весовой коэффициент по объектам аналогам;

S - площадь объекта оценки, м.кв.

$$San n = Sanф \times K1 \times K2 \times K3 \dots K n \quad (2)$$

Где:

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

K1,2,3, n - 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;

ООО «Агропромоценка»

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

- 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.

Ввиду того, что оцениваемые здания расположены на отдельно сформированных, самостоятельных земельных участках и фактически представляют собой два земельно-имущественных комплекса, оценка выполнена отдельно для

- здания проходной (кадастровый номер: 66:59:0102002:309) с земельным участком КН 66:59:0000000:2747 (доля в праве аренды в размере 30,4/15614,8) и
- здания трансформаторной подстанции (кадастровый номер: 66:59:0102002:332) с земельным участком КН 66:59:0000000:2748 (доля в праве аренды в размере 1).

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 16).

В качестве аналогов для реализации метода количественных корректировок было отобрано 5 предложений, подробные характеристики которых описаны ниже.


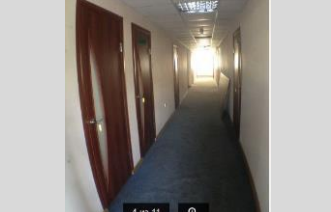

Дополнительная (к опубликованной в объявлении) информация уточнялась Оценщиком путем обзвона продавцов и иной публичной информации. Копии объявлений приведены в Приложении 1 к Отчету.

ООО «Агропромоценка»

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





Таблица 20.

Характеристика объектов-аналогов производственно/складского назначения.

№ п/п	Расстояние до областного центра, км. Источник: http://www.meridian60.ru/merydoc/a-79.html и https://www.komandirovka.ru/cities/asbest_sverdloobl/ (для пос. Асбест)	Численность Источник http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti и https://ru.wikipedia.org (для пос. Асбест)	Местоположение	Площадь строения кв м	Площадь земельного участка соток	Цена предложения, руб	Цена предложения, руб/кв.м. строения	Источник информации	Описание	Фото
1	56	65781	Свердловская обл, г. Полевской ул Трубников 4	164,5+26,5=191	9,49+3,94=13,43	1 950 000	10209	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-polevskoy-1190943002	<p>Продам имущественный комплекс состоящий из: 1) Административно-офисное здание, назначение - нежилое. Этажность: 1. Площадь: общая 164,5 м2, кадастровый номер 66:59:0101024:494 2) Земельный участок под зданием 949 м2, кадастровый номер 66:59:0101024:1613) 2) Нежилое здание (временный склад ГСМ). Этажность: 1. Площадь 26,5 м2, кадастровый номер 66:59:0101024:493 4) Земельный участок под зданием 394 м2, кадастровый номер 66:59:0101024:160 Земля в собственности, скважина, электрический котел, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры, охранно-пожарная сигнализация. Документы готовы, обременений нет.</p> <p>Общая площадь зданий 164,5+26,5= 191 кв.м, в том числе площадь адм/бытовых помещений 164,5 кв.м. площадь производственных помещений 26,5 кв.м. Состояние удовлетворительное, отапливаются.</p> <p>Общая площадь участка 949+394= 1343 кв.м</p>	  

ООО «Агропромоценка»

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

2	48	62209	Свердловская обл, г. Ревда, Обогатителей 3Б	345	13,6	2600000	7536	https://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10110545-116.htm	Продается часть здания гаража на готовой промплощадке, коммуникации - электроэнергия, центральное отопление Земельный участок 13,6 соток в аренде на 49 лет, здание гаража в собственности. Состояние удовлетворительное	
3	41	351	пос. Асбест Сысертского района, Ленина 1	300	18,3	650000	2167	https://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20021822-1617.htm	производственная база (здание 300 кв.м. с земельным участком 18,3 соток КН 66:25:3201003:44), электроснабжение, есть своя миниподстанция, все в собственности) Здание: стены деревянные в неудовлетворительном состоянии	
4	48	125495	Свердловская область, Первоуральск, улица Воровского,	2000, есть возможность продажи по 1000 кв.м	в пятне застройки	12500000 (за 2000 кв.м или 6250000 за 1000 кв. м)	6250	https://www.domofond.ru/mercheshkayane-dvzhimost-na-prodazhu-pervouralsk-264583605	Продам отдельно стоящее нежилое складское помещение, в районе ж.д. станции г. Первоуральска. Здание площадью 2000 кв.м. есть возможность продажи по 1000 кв.м., Высота потолков 6 метров. из коммуникаций свет, водоснабжение. Новая крыша, обновлена система вентиляции. Строение свободного назначения, под производство, в собственности. Земельный участок в площади застройки, в аренде	
5	56	65781	Свердловская обл, г. Полевской, пос Зюзельский	684	28,2	4 700 000	6871	https://multilisting.su/g-polevskoy/sale-storage/13656721-684-0-m-4700000-rub-gorodskoy-okrug	Цех в хорошем состоянии, крышу сделали, есть отопление, кран балка (1т). Земля площадью 2820 м кв в аренде. Перед цехом бетонная площадка. Лесопильный цех. Адрес: пос. Зюзельский, промышленная площадка №1	

ООО «Агропромоценка»

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

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:

здание проходной (кадастровый номер: 66:59:0102002:309) с земельным участком КН 66:59:0000000:2747 (доля в праве аренды в размере 30,4/15614,8) и

здание трансформаторной подстанции (кадастровый номер: 66:59:0102002:332) с земельным участком КН 66:59:0000000:2748 (доля в праве аренды в размере 1).

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

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельно-имущественных комплексов в рамках сравнительного подхода, приведен в таблицах №№ 21 и 22.

Пояснения к расчету приведены ниже.

ООО «Агропромоценка»

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

Таблица 21.

Расчет рыночной стоимости здания трансформаторной подстанции методом количественных корректировок (сравнения продаж)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1	Свердловская обл, г. Полевской ул. Трубников 4	Свердловская обл, г. Ревда, Обогатителей 3Б	пос. Асбест Сысертского района, Ленина 1	Свердловская область, г. Первоуральск, улица Воровского,	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1
Характеристика	здание трансформаторной подстанции с земельным участком	административное здание и склад с земельным участком	часть гаража (под гараж, склад, производство) с земельным участком	производственное здание с земельным участком	часть производственного здания с земельным участком	производственное здание с земельным участком
1.1.Площадь строений, кв. м,	68,7	191,0	345,0	300,0	1 000,0	684,0
1.2Площадь земельного участка, кв. м.	8 820	1 343	1 360	1 830	1 000 (в площади застройки)	2 820
2.Рыночная стоимость единого объекта недвижимости аналогов (цена предложения), руб. с НДС		1 950 000	2 600 000	650 000	6 250 000	4 700 000
3. Состав и качество передаваемых прав на объект	право собственности на здания, право аренды на земельный участок	право собственности на здания, право собственности 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 аренды на земельный участок	право собственности на здания, право аренды на земельный участок
Величина корректировки, руб.		-46 800	0	-15 600	0	0
Скорректированная стоимость единого объекта недвижимости аналогов, руб		1 903 200	2 600 000	634 400	6 250 000	4 700 000
Площадь улучшений, кв. м	68,7	191,0	345,0	300,0	1 000,0	684,0
Скорректированная стоимость аналогов, руб/ м ² строений , с НДС		9 964	7 536	2 115	6 250	6 871
II. Условия финансирования	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
Корректировка, %		0%	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
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		9 964	7 536	2 115	6 250	6 871
III Условия продажи, в т.ч:						
1. Отклонение от типичной мотивации сделки	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
2. Различия между ценами предложения и сделок	Предполагаемая сделка	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
<i>Корректировка, %</i>		<i>-17,4%</i>	<i>-17,4%</i>	<i>-17,4%</i>	<i>-17,4%</i>	<i>-17,4%</i>
Скорректированная стоимость, руб/ м ²		8 231	6 225	1 747	5 163	5 676
IV Условия рынка. (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>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная стоимость, руб/м ²		8 231	6 225	1 747	5 163	5 676
V Характеристика местоположения	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1	Свердловская обл, г. Полевской ул. Трубников 4	Свердловская обл, г. Ревда, Обогаателей 3Б	пос. Асбест Сысертского района, Ленина 1	Свердловская область, г. Первоуральск, улица Воровского,	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1
1. Численность населения (источник: http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti и для пос. Асбест https://ru.wikipedia.org)	65781	65781	62209	351	125495	65781
Диапазон численности, тыс	60-90.	60-90.	60-90.	до 25	90-135.	60-90.
<i>Корректировка, доли</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,23</i>	<i>0,93</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка, %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>23%</i>	<i>-7%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		8 231	6 225	2 148	4 801	5 676
2. Близость к автомагистралям, ж/д путям	Вблизи крупных автодорог	Вблизи крупных автодорог	Вблизи крупных автодорог	Вблизи крупных автодорог	Вблизи крупных автодорог	Вблизи крупных автодорог
<i>Корректировка, доли</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка, %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		8 231	6 225	2 148	4 801	5 676
VI Физические характеристики объекта, в т ч:						

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
1. Масштаб объекта (площадь)	68,70	191,00	345,00	300,00	1 000,00	684,00
Диапазон площади, кв. м	0-300.	0-300.	300-500.	300-500.	500-1000.	500-1000.
Корректировка, доли		1,00	1,14	1,14	1,23	1,23
Корректировка, %		0%	14%	14%	23%	23%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		8 231	7 096	2 449	5 905	6 981
2. Поправка на материал стен	шлако/блочные	шлако/блочные	кирпичные	деревянные	кирпич, шлако/блочные	кирпич, шлако/блочные
Корректировка, доли ед.		1	1	1,52	1	1
Скорректированная стоимость, руб./ кв. м		8 231	7 096	3 722	5 905	6 981
3. Состав площадей	производственные помещения	производственные и адм/бытовые помещения	производственные помещения	производственные помещения	производственные помещения	производственные помещения
Площадь всего, в том числе	68,7	191,0	345,0	300,0	1 000,0	684,0
S производств	68,7	26,5	345,0	300,0	1 000,0	684,0
S адм/бытовые		164,5	0	0	0	0
Корректировка, %		-16,50%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		6 873	7 096	3 722	5 905	6 981
4. Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в долях		1	1	1,42	1	1
Корректировка, %		0%	0%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		6 873	7 096	5 285	5 905	6 981
5. Наличие отопления	нет	есть	есть	нет	нет	есть
Корректировка, в долях		0,76	0,76	1	1	0,76
Корректировка, %		-24,00%	-24,00%	0%	0%	-24,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		5 223	5 393	5 285	5 905	5 306
6. Наличие централизованных водоснабжения и канализации	нет	есть	нет	нет	есть	нет
Корректировка, %		-3,91%	0,00%	0,00%	-3,91%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		5 019	5 393	5 285	5 674	5 306

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
УП Экономические характеристики объекта	Уровень операционных расходов, условия аренды типичны для производственно/складских зданий класса С					
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/ м ²		5 019	5 393	5 285	5 674	5 306
УП Свойства земельного участка (плотность застройки)	Собщ. = 68,7 кв.м. Суч-ка = 0,882 га	Собщ. = 191 кв.м. Суч-ка = 0,1343 га	Собщ. = 345 кв.м. Суч-ка = 0,136 га	Собщ. = 300 кв.м. Суч-ка = 0,183 га	Собщ. = 1000 кв.м. Суч-ка = 0,1 га	Собщ. = 684 кв.м. Суч-ка = 0,282 га
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/ м ²		5 019	5 393	5 285	5 674	5 306
Медиана/отклонение от медианы	5 285	0,95	1,02	1,00	1,07	0,89
<i>отклонение от медианы</i>		-5%	2%	0%	7%	-11%
Количество корректировок		5	3	5	4	4
Вес аналога	Сумма = 1	0,162	0,270	0,162	0,203	0,203
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м объекта оценки, руб. с НДС		814	1 458	857	1 150	957
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м здания руб/ м², с НДС	5 236					
Стоимость единого объекта недвижимости с НДС, руб	359 713					

ООО «Агропромоценка»

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

Таблица 22.

Расчет рыночной стоимости здания проходной методом количественных корректировок (сравнения продаж)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1	Свердловская обл, г. Полевской ул. Трубников 4	Свердловская обл, г. Ревда, Обогаителей 3Б	пос. Асбест Сысертского района, Ленина 1	Свердловская область, г. Первоуральск, улица Воровского,	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1
Характеристика	здание проходной с земельным участком	административное здание и склад с земельным участком	часть гаража (под гараж, склад, производство) с земельным участком	производственное здание с земельным участком	часть производственного здания с земельным участком	производственное здание с земельным участком
1.1.Площадь строений, кв. м,	30,4	191,0	345,0	300,0	1 000,0	684,0
1.2.Площадь земельного участка, кв. м.	Суч-ка = 39037 кв.м (доля в праве 30,4/15614,8)	1 343	1 360	1 830	1 000 (в площади застройки)	2 820
2.Рыночная стоимость единого объекта недвижимости аналогов (цена предложения), руб. с НДС		1 950 000	2 600 000	650 000	6 250 000	4 700 000
3. Состав и качество передаваемых прав на объект	право собственности на здания, право аренды на земельный участок	право собственности на здания, право собственности 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 аренды на земельный участок	право собственности на здания, право аренды на земельный участок
Величина корректировки, руб.		-46 800	0	-15 600	0	0
Скорректированная стоимость единого объекта недвижимости аналогов, руб		1 903 200	2 600 000	634 400	6 250 000	4 700 000
Площадь улучшений, кв. м	30,4	191,0	345,0	300,0	1 000,0	684,0
Скорректированная стоимость аналогов, руб/ м ² строений , с НДС		9 964	7 536	2 115	6 250	6 871
II. Условия финансирования	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
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		9 964	7 536	2 115	6 250	6 871

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
III Условия продажи, в т.ч:						
1. Отклонение от типичной мотивации сделки	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
2. Различия между ценами предложения и сделок	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 ²		8 231	6 225	1 747	5 163	5 676
IV Условия рынка. (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 ²		8 231	6 225	1 747	5 163	5 676
V Характеристика местоположения	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1	Свердловская обл, г. Полевской ул. Трубников 4	Свердловская обл, г. Ревда, Обогаителей 3Б	пос. Асбест Сысертского района, Ленина 1	Свердловская область, г. Первоуральск, улица Воровского,	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1
1. Численность населения (источник: http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti и для пос. Асбест https://ru.wikipedia.org)	65781	65781	62209	351	125495	65781
Диапазон численности, тыс	60-90.	60-90.	60-90.	до 25	90-135.	60-90.
<i>Корректировка, доли</i>		1,00	1,00	1,23	0,93	1,00
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	23%	-7%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		8 231	6 225	2 148	4 801	5 676
2. Близость к автомагистралям, ж/д путям	Вблизи крупных авто-дорог	Вблизи крупных авто-дорог	Вблизи крупных авто-дорог	Вблизи крупных авто-дорог	Вблизи крупных авто-дорог	Вблизи крупных авто-дорог
<i>Корректировка, доли</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		8 231	6 225	2 148	4 801	5 676
VI Физические характеристики объекта, в т ч:						
1. Масштаб объекта (площадь)	30,4	191,00	345,00	300,00	1 000,00	684,00
Диапазон площади, кв. м	0-300.	0-300.	300-500.	300-500.	500-1000.	500-1000.

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
Корректировка, доли		1,00	1,14	1,14	1,23	1,23
Корректировка, %		0%	14%	14%	23%	23%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		8 231	7 096	2 449	5 905	6 981
2. Поправка на материал стен	деревянные	шлако/блочные	кирпичные	деревянные	кирпич, шлако/блочные	кирпич, шлако/блочные
Корректировка, доли ед.		0,66	0,66	1	0,66	0,66
Скорректированная стоимость, руб./ кв. м		5 432	4 683	2 449	3 897	4 607
3. Состав площадей	адм/бытовые помещения	производственные и адм/бытовые помещения	производственные помещения	производственные помещения	производственные помещения	производственные помещения
Площадь всего, в том числе	30,4	191,0	345,0	300,0	1 000,0	684,0
S производств		26,5	345,0	300,0	1 000,0	684,0
S адм/бытовые	30,4	164,5	0	0	0	0
Корректировка, %		2,70%	23,00%	23,00%	23,00%	23,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		5 579	5 760	3 012	4 793	5 667
4. Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в долях		1	1	1,42	1	1
Корректировка, %		0%	0%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		5 579	5 760	4 277	4 793	5 667
5. Наличие отопления	нет	есть	есть	нет	нет	есть
Корректировка, в долях		0,76	0,76	1	1	0,76
Корректировка, %		-24,00%	-24,00%	0%	0%	-24,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		4 240	4 378	4 277	4 793	4 307
6. Наличие централизованных водоснабжения и канализации	нет	есть	нет	нет	есть	нет
Корректировка, %		-3,91%	0,00%	0,00%	-3,91%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		4 074	4 378	4 277	4 606	4 307
УИ Экономические характеристики объекта	Уровень операционных расходов, условия аренды типичны для производственно/складских зданий класса С					
Корректировка, %		0%	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
Скорректированная стоимость, руб/ м ²		4 074	4 378	4 277	4 606	4 307
УП Свойства земельного участка (плотность застройки)	Собщ. = 30,4 кв.м. Суч-ка = 3,9037 га (доля в праве 30,4/15614,8)	Собщ. = 191 кв.м. Суч-ка = 0,1343 га	Собщ. = 345 кв.м. Суч-ка = 0,136 га	Собщ. = 300 кв.м. Суч-ка = 0,183 га	Собщ. = 1000 кв.м. Суч-ка = 0,1 га	Собщ. = 684 кв.м. Суч-ка = 0,282 га
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/ м ²		4 074	4 378	4 277	4 606	4 307
Медиана/отклонение от медианы	4 277	0,95	1,02	1,00	1,08	0,90
<i>отклонение от медианы</i>		-5%	2%	0%	8%	-10%
Количество корректировок		5	4	6	5	5
Вес аналога	Сумма = 1	0,197	0,246	0,164	0,197	0,197
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м объекта оценки, руб. с НДС		801	1 076	701	906	754
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м здания руб/ м², с НДС	4 238					
Стоимость единого объекта недвижимости с НДС, руб	128 835					

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».

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».

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 № 2,4 и 5 (право собственности на здания, право аренды на земельный участок), земельные участки в составе аналогов №1 и 3 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 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 1: 1 950 000 рублей (стоимость ЕОН) $\times 0,8 = 1 560 000$ рублей;

Аналог 3: 650 000 рублей (стоимость ЕОН) $\times 0,8 = 520 000$ рублей;

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

Аналог 1: 1 950 000 рублей (стоимость ЕОН) $\times 0,2 = 390 000$ рублей;

ООО «Агропромоценка»

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

Аналог 3: 650 000 рублей (стоимость ЕОН) $\times 0,2 = 130\ 000$ рублей;

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

Город	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

Таблица 37

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 1: 390 000 рублей $\times 0,88 = 343\ 200$ рублей;

Аналог 3: 130 000 рублей $\times 0,88 = 114\ 400$ рублей.

3. Определяем стоимость единых объектов недвижимости - аналогов №№ 1 и 3 - 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 1	Аналог 3
Адрес	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1	Свердловская обл, г. Полевской ул Трубников 4	пос. Асбест Сысертского района, Ленина 1
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
П.1 Стоимость объекта оценки (ЕОН) руб.		1 950 000	650 000
П.2 Стоимость улучшений в общей стоимости ЕОН (п.1. $\times 0,8$)		1 560 000	520 000
П.3 Стоимость земельного участка в общей стоимости ЕОН (до корректировки на отличие в правах, п.1 $\times 0,2$)		390 000	130 000
П.4 Стоимость земельного участка в общей стоимости ЕОН (с учетом корректировки на отличие в правах, п.3 $\times 0,88$)		343 200	114 400
П.5 Величина корректировки, руб.(п.4 – п.3)		-46 800	-15 600
П.6. Скорректированная стоимость объекта оценки (ЕОН) руб. (п.1 + п.5)		1 903 200	634 400

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
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские	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%

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»

ООО «Агропромоценка»

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

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 27.

102

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
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
Населенный пункт	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1	Свердловская обл, г. Полевской ул Трубиных 4	Свердловская обл, г. Ревда, Обогаителей 3Б	пос. Асбест Сысертского района, Ленина 1	Свердловская область, Первоуральск, улица Воровского,	Свердловская обл, г. Полевской, пос Зюзельский
Численность, чел.	65781	65781	62209	351	125495	65781
Диапазон численности	60-90 тыс.чел.	60-90 тыс.чел.	60-90 тыс.чел.	до 25 тыс.чел.	90-135 тыс.чел.	60-90 тыс.чел.
Корректирующий коэффициент для удельной цены при различной численности, дол ед	1,00	1,00	1,00	1,23	0,93	1,00
Корректирующий коэффициент для удельной цены при различной численности, %	0%	0%	0%	23%	-7%	0%

Применяются соответствующие поправки.

Наличие автоподъезда, ж/д подъезда.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставимы по расположению вблизи крупных транспортных автомагистралей, ж/д подъезд к объекту оценки и аналогам отсутствует, корректировка на отличие по указанному фактору не требуется.

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.) объекта недвижимости зависит от величины самого объ-

ООО «Агропромоценка»

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

екта, 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 29.

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	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 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 - *трансформаторная подстанция* – здание с шлакоблочными стенами;
 объект оценки - *проходная* – здание с деревянными стенами.

Аналоги №№ 1,2,4 и 5 представляют собой капитальные здания со стенами из кирпича и ж/б панелей, объект аналог № 3 – здание с деревянными стенами, что требует введения корректировки.

Корректировка на материал стен принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2017 г.

Влияние фактора отличия в материале стен для производственно-складских объектов приведено в таблице ниже.

Таблица 30.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,81	1
арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,20	1,45
	сэндвич	0,83	1	1,20
	дерево	0,69	0,83	1

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 190.

Здание трансформаторной подстанции (стены шлакоблочные): вводится корректировка к цене аналога № 3 (стены деревянные), величина корректировки 1,52.

Здание проходной (стены деревянные): вводится корректировка к цене аналогов №№ 1,2, 4 и 5 с капитальными стенами, величина корректировки 0,66.

ООО «Агропромоценка»

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

Поправка на состав площадей.

Объект оценки - *трансформаторная подстанция* – включают в себя производственные площади; объект оценки - *проходная* – включает в себя административно-бытовые площади.

Объект-аналог № 1 включает в себя производственные и административно-бытовые площади, аналоги №№ 2, 3, 4 и 5 включают в себя производственные площади, требуется введение корректировки.

Корректировку к цене объектов-аналогов можно рассчитать по формуле:

Формула 3

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

где:

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

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

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

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

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

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

$S_{\text{общ.ан.}}$ - 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	
Удельная цена			
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

Здание трансформаторной подстанции.

Размер корректировки к стоимости объекта-аналога 1 (у которого общая площадь составляет 191м², в том числе площадь административно/бытовых помещений составляет 164,5 м² и площадь производственных помещений составляет 26,5 м²) для определения стоимости объекта оценки (у

ООО «Агропромоценка»

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

которого общая площадь производственных помещений составляет 68,7м²) составит – $(68,7 \cdot 1 / 68,7) / (164,5 \cdot 1,23 / 191 + 26,5 \cdot 1 / 191) = 1 : 1,198 = 0,835$ или -16,5%.

Здание проходной.

Размер корректировки к стоимости объекта-аналога №1 (у которого общая площадь составляет 191м², в том числе площадь административно/бытовых помещений составляет 164,5 м² и площадь производственных помещений составляет 26,5 м²) для определения стоимости объекта оценки (у которого общая площадь административно/бытовых помещений составляет 30,4м²) составит – $(30,4 \cdot 1,23 / 30,4) / (164,5 \cdot 1,23 / 191 + 26,5 \cdot 1 / 191) = 1,23 : 1,198 = 1,027$ или +2,7%.

Размер корректировки к стоимости аналогов №2,3,4 и 5(на примере аналога № 2 у которого общая площадь производственных помещений составляет 345 м²) для определения стоимости объекта оценки (у которого общая площадь административно/бытовых помещений составляет 30,4м²) составит – $(30,4 \cdot 1,23 / 30,4) / (345 \cdot 1 / 345) = 1,23 : 1 = 1,23$ или + 23%.

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

Анализируемые здания и объекты-аналоги находятся в различном состоянии:

- объект оценки (здание проходной и здание трансформаторной подстанции) и объекты-аналоги №№1,2, 4 и 5 находятся в удовлетворительном состоянии;
- объект-аналог №3 находится в неудовлетворительном состоянии.

Соответственно, необходимо применение корректировки к стоимости объекта-аналога №3.

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.

цены производственно-складских объектов	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,76
	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 удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в неудовлетворительном состоянии составляет 1,42 доли ед. Применяется соответствующая корректировка.

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.

ООО «Агропромоценка»

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

Таблица 33.

Таблица 94			
объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект	отопление есть	1,00	1,32
оценки	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 здание трансформаторной подстанции – неотапливаемое и централизованные сети отопления у здания проходной отсутствуют (отопление автономное печное), размер корректировки к стоимости объектов-аналогов №№ 1,2 и 5 (по информации, приведенной в объявлениях, установлено: здания отапливаемые) составляет 0,76 доли ед. (или -24%).

Водоснабжение и канализация.

Учитывая, что в отличие от объекта оценки и аналогов №№ 2,3 и 5 (централизованные водоснабжение и канализация отсутствуют), аналоги №№ 1 и 4 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).

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 34.

МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ														Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														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 (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ: ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. 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	99,21	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 и 4 на уровне -3,91%.

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

ООО «Агропромоценка»

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

В отличие от объекта оценки, объект-аналог № 5 имеет 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 цены не обеспеченного г/п механизмами объекта к удельной цене такого же объекта, обеспеченного г/п механизмами = 0,89.

Таблица 35.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
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

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 П-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.

Здание трансформаторной подстанции расположено на земельном участке КН 66:59:0000000:2748.

Согласно техническому заданию на оценку, рыночная стоимость здания трансформаторной подстанции определялась исходя из того, что приобретатель указанного здания имеет право на аренду земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 площадью 8820 кв.м согласно Договору 65-13-Ю аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 от 05.12.2013 г.

Здание проходной расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2747.

Согласно техническому заданию на оценку, общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на участке с КН 66:59:0000000:2747, исходя из рекомендуемой плотности застройки 40%, устанавливается в размере 39037 кв.м x 0,4 = 15614,8 кв.м; оценивается доля в праве аренды указанного участка в размере 30,4/15614,8 (или 30,4 / 15614,8 x 39037 = 76 кв.м.)

Таким образом, объект оценки и аналоги – производственные здания с различным соотношением площади земельного участка и суммарной поэтажной площади улучшений (отличие в плотности застройки оцениваемых объектов и аналогов приведено в таблицах ниже).

ООО «Агропромоценка»

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

Таблица 36.

Плотность застройки объекта оценки (здание трансформаторной подстанции) и аналогов

Факторы	Объект оценки - трансформаторная подстанция	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь строения, кв. м, в том числе	68,70	191,00	345,00	300,00	1 000	684,00
Общая площадь земельного участка кв. м	8 820	1 343	1 360	1 830	1 000	2 820
Плотность застройки, %	0,80%	14,20%	25,40%	16,40%	100,00%	24,30%
Нормативное значение, %	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Разница в плотности застройки объекта с нормативным значением	-39,20%	-25,80%	-14,60%	-23,60%	60,00%	-15,70%

Таблица 37.

Плотность застройки объекта оценки (здание проходной) и аналогов

Факторы	Объект оценки - проходная	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь строения, кв. м, в том числе	30,40	191,00	345,00	300,00	1 000,00	684,00
Общая площадь земельного участка кв. м	30,4/15614,8 *39037 = 76 кв.м	1 343	1 360	1 830	1 000	2 820
Плотность застройки, %	40%	14,20%	25,40%	16,40%	100,00%	24,30%
Нормативное значение, %	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Разница в плотности застройки объекта с нормативным значением	0%	-25,80%	-14,60%	-23,60%	60,00%	-15,70%

Таким образом, плотность застройки у объекта оценки – здания проходной - расчетным путем принята равной нормативному значению 40% согласно СП 18.13330.2011.

Плотность застройки у объекта оценки – здания трансформаторной подстанции - и аналогов №№ 1,2, 3 и 5, в составе которых есть земельные участки, значительно ниже нормативного значения 40%, что свидетельствует о наличии невостробованной площади участка.

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.

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 непосред-

ООО «Агропромоценка»

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

ственно 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. 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):

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

Таблица 38.

№ 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	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30136912-1758.htm
2	Екатеринбург, Садовый, Сибирка 38	21 000 000	1 600	3 500	0,457	13125	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/14092271-2500.htm
3	Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 3	36 672 000	1 157	2 953	0,392	31696	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30036382-1421.htm
4	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 3/г	41 400 000	2 090	2 700	0,774	19809	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000191-2847.htm
5	Екатеринбург, С.Сортировка, Монтажников 3	45 000 000	2 570	8 500	0,302	17510	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30256031-1425.htm
6	Екатеринбург, Уралмаш, Космонавтов 15	47 000 000	1 813	1 600	1,133	25924	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30180942-1117.htm

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
7	Екатеринбург, С.Сортировка, Сортировочная 1	52 000 000	1 100	5 277	0,208	47273	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30078802-541.htm
8	Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 11/а	55 000 000	4 007	9 221	0,435	13726	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/34092830-2500.htm
9	Екатеринбург, Уралмаш, 1-й Пятилетки пл. 48	60 000 000	2 682	9 000	0,298	22371	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20522-2634.htm
10	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 2/А	65 000 000	2 200	41 200	0,053	29545	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20059541-83.htm
11	Екатеринбург, Уралмаш, 1-й Пятилетки пл. 1	70 000 000	9 353	10 000	0,935	7484	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30149405-183.htm
12	Екатеринбург, Птицефабрика, Слободской 37	80 000 000	1 481	23 000	0,064	54018	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30058302-1478.htm
13	Екатеринбург, Химмаш, Черняховского 69/А	99 000 000	15 000	35 000	0,429	6600	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000250-2969.htm
14	Екатеринбург, Эльмаш, Ст.большевиков 2	101 990 000	2 914	2 553	1,141	35000	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30036405-1421.htm
15	Екатеринбург, Эльмаш, Аппаратная 5	129 649 200	6 660	14 810	0,450	19467	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/22508-2634.htm
16	Екатеринбург, Эльмаш, Аппаратная 5	159 306 496	8 975	15 000	0,598	17750	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/12234-2634.htm
17	Екатеринбург, Чермет, Монтерская 3	224 000 000	6 900	19 440	0,355	32464	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30175939-78.htm
18	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 2/д	360 000 000	11 367	10 000	1,137	31671	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30173461-146.htm

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

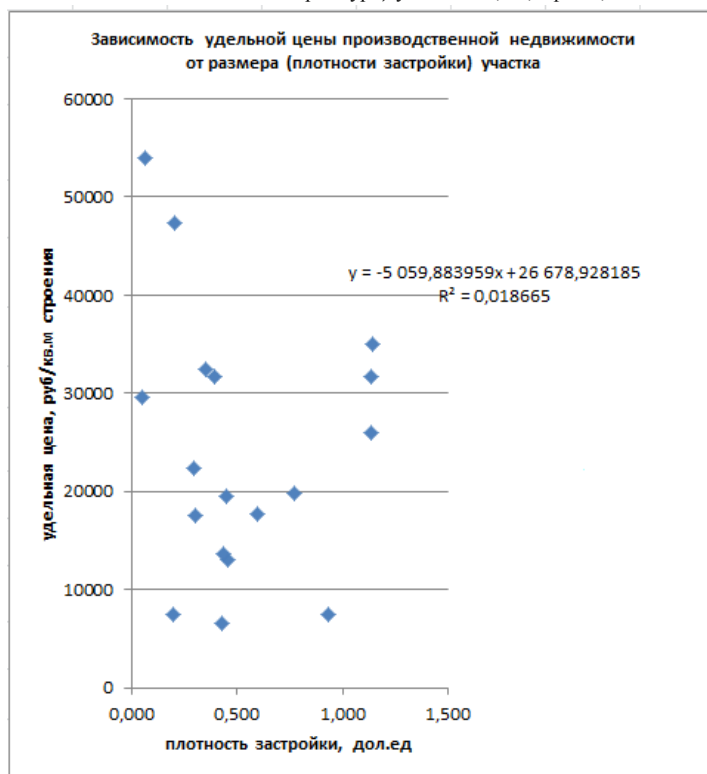


Рис. 8. Источник: анализ Оценщика.

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.

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.

Наибольший вес присвоен аналогам, по которым получено наименьшее абсолютное значение корректировок.

Вывод: стоимость оцениваемых объектов недвижимости (включая стоимостную составляющую прав на земельный участок), определенная в рамках сравнительного подхода, составляет, включая НДС 20%:

359 713 рублей - здание трансформаторной подстанции КН 66:59:0102002:332;

128 835 рублей - здание проходной КН 66:59:0102002:309.

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:

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

где: C – рыночная стоимость оцениваемого объекта;
 D – чистый операционный доход (в руб.);
 K – ставка капитализации (в долях ед.).

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

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

где:

C_p – 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 период³;

$ДП_i$ – чистый денежный поток от использования объекта оценки в i -том интервале;

$C_{дi}$ – ставка дисконтирования денежного потока в i -том интервале;

$РЕВ$ – реверсия (потенциальная стоимость реализации объекта оценки по истечении горизонта планирования), определяется методом капитализации чистого денежного потока за первый постпрогнозный год, для стабильного денежного потока по формуле:

$$РЕВ = \frac{ДП_N (1 + C_K)^{0.5}}{C_K} \quad (7)$$

где:

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

C_K – ставка капитализации денежного потока в постпрогнозный период;

$(1 + C_K)^{0.5}$ – поправка, призванная учесть эффект среднегодового формирования денежных потоков в постпрогнозный период – аналогично формированию денежных потоков прогнозного периода.

Обоснование выбора методов оценки в рамках доходного подхода.

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

Подобные объекты как правило, отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества, не функционируют и не сдаются в аренду, однако предлагаются на рынке в составе комплексов имущества, частью которых они является.

В настоящее время здание трансформаторной подстанции находится эксплуатации, техническое состояние здания оценивается как удовлетворительное.

Здание проходной не эксплуатируется, однако, с учетом недолгого срока эксплуатации (по состоянию на 2008 год физический износ здания составлял 10% согласно Техническому паспорту БТИ) и работоспособного состояния основных конструктивных элементов здания, техническое состояние здания также оценивается как удовлетворительное.

Предполагается, что указанные объекты будут приносить стабильный доход в течение долгого периода времени.

В данной связи, с учетом всего вышеизложенного, для расчетов стоимости оцениваемого объекта с позиций доходного подхода мы используем методом прямой капитализации.

Капитализация дохода проводится по общей ставке капитализации, которая определяется на основе типичных рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки, поэтому для расчетов стоимости оцениваемого объекта с позиций доходного подхода мы используем **методом прямой капитализации.**

14.2. Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации.

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

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

³ 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

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:

$$ПВД = C_a \times S \times 12 \text{ месяцев} \quad (8)$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_a – арендная ставка руб./м²/месяц.

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

Арендопригодная площадь зданий с разбивкой площадей по назначению

Здания проходной и трансформаторной подстанции являются вспомогательными, инфраструктурными объектами производственной площадки, которые обеспечивают жизнедеятельность активов производственного комплекса в целом; подобные объекты как правило, отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества, не функционируют и не сдаются в аренду, однако предлагаются на рынке в составе комплексов имущества, частью которых они являются.

В данной связи в качестве арендопригодной площади принята их общая площадь, поскольку аналогичные объекты сдаются в аренду в составе универсальных производственно/складских комплексов имущества. На основании осмотра и экспликаций помещений, приведенных в кадастровых и технических паспортах на здания, оценщик определил арендопригодную площадь с разбивкой по назначению помещений.

Таблица 39.

Арендопригодная площадь зданий с разбивкой площадей по назначению

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Вспомогательные производственные площади*	Вспомогательные адм/бытовые площади*
1	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной)	30,4	-	30,4
2	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции)	68,7	68,7	-
	Итого	99,1		

*–поскольку здание трансформаторной подстанции – неотапливаемое: централизованные сети отопления у здания проходной отсутствуют (отопление автономное печное), площадь помещений рассматривается, как неотапливаемая.

ООО «Агропромоценка»

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

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 при сдаче в аренду для объекта оценки (поскольку аналогичные объекты сдаются в аренду в составе универсальных производственно/складских комплексов имущества).

Выборки на дату оценки (15.03.2019 г.) предложений по аренде производственно-складских объектов из сегмента рынка объекта оценки приведены в таблице 17 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 зданий.

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 (здание трансформаторной подстанции)

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1	Свердловская обл., г. Полевской п.Красная горка	Свердловская область, Первоуральск, Динасовское шоссе	Свердловская область, Ревда, Республиканская улица, 65,	Свердловская область, Ревда, Республиканская улица, 65,	Ревда, Свердловская область, улица Нахимова, 3
Площадь, кв. м	68,7	400	1000	900	450	140
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./мес с НДС		60000	150000	150000	70000	17000
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./м ² /мес с НДС		150	150	167	156	121
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		150	150	167	156	121
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		150	150	167	156	121
Условия рынка						
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	На дату оценки предлагается в аренду
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		150	150	167	156	121
Скидки к ценам предложений		Имеет место	Имеет место	Имеет место	Имеет место	Имеет место
<i>Корректировка, %</i>		-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		129	129	143	134	104
Местоположение объекта /численность населения	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1	Свердловская обл., г. Полевской п.Красная горка	Свердловская область, Первоуральск, Динасовское шоссе	Свердловская область, Ревда, Республиканская улица, 65,	Свердловская область, Ревда, Республиканская улица, 65,	Ревда, Свердловская область, улица Нахимова, 3
	65781 тыс. чел.	65781 тыс. чел.	125495 тыс. чел.	62209 тыс. чел.	62209 тыс. чел.	62209 тыс. чел.
Диапазон, тыс чел	60-90.	60-90.	90-135.	60-90.	60-90.	60-90.
<i>Корректировка, %</i>		0%	-7%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		129	120	143	134	104
Физические характеристики объекта						
Масштаб объекта кв.м.	68,7	400	1000	900	450	140

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	Аналог №5
Диапазон площади	0-300.	300-500.	500-1000	500-1000	300-500.	0-300.
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1,14	1,23	1,23	1,14	1,00
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		147	147	176	152	104
Материал стен	шлако/блок	блочные	ж/б панели	кирпич, ж/б	кирпич	сэндвич
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1	1	1	1	1,2
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		147	147	176	152	124
Состав (вид использования) площадей	Производственные вспомогательные (инфраструктурные) площади	Производственно-складские площади с вспомогательными помещениями	Производственно-складские площади с вспомогательными помещениями	Производственно-складские площади с вспомогательными помещениями	Производственно-складские площади с вспомогательными помещениями	Производственно-складские площади с вспомогательными помещениями
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1	1	1	1	1
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		147	147	176	152	124
Состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		147	147	176	152	124
Наличие отопление	неотапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	неотапливаемое
<i>Корректировка, доли ед.</i>		0,76	0,76	0,76	0,76	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		111	112	134	116	124
Наличие г/п механизмов	нет	есть	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка, доли ед.</i>		0,89	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		99	112	134	116	124
Состав ставки аренды	Коммунальные оплачиваются дополнительно	Коммунальные оплачиваются дополнительно	Коммунальные оплачиваются дополнительно	Отопление включено	Коммунальные оплачиваются дополнительно	Коммунальные оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1	1	0,85	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		99	112	114	116	124
Медиана/отклонение от медиана	113	0,88	1,00	1,00	1,03	1,10
<i>отклонение от медианы</i>		-12%	0%	0%	3%	10%
Количество корректировок		4	4	4	3	2
Весовое значение аналога	Сумма = 1	0,158	0,158	0,158	0,211	0,316
Средневесовое значение АС руб/кв.м/месяц, с НДС		16	18	18	24	39
Средневзвешенное значение стоимости арендной ставки объекта оценки, руб/кв.м/месяц с учетом эксплуатационных расходов (в том числе, НДС 20%, без коммунальных платежей)	115					
Средневзвешенное значение стоимости арендной ставки объекта оценки, руб/кв.м/месяц, без учета НДС 20%	96					

ООО «Агропромоценка»

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

Таблица 41.

Расчет ставки аренды для площадей в составе объекта оценки (здание проходной)

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1	Свердловская обл., г. Полевской п.Красная горка	Свердловская область, Первоуральск, Динасовское шоссе	Свердловская область, Ревда, Республиканская улица, 65,	Свердловская область, Ревда, Республиканская улица, 65,	Ревда, Свердловская область, улица Нахимова, 3
Площадь, кв. м	30,4	400	1000	900	450	140
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./мес с НДС		60000	150000	150000	70000	17000
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./м ² /мес с НДС		150	150	167	156	121
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		150	150	167	156	121
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		150	150	167	156	121
Условия рынка						
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	На дату оценки предлагается в аренду
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		150	150	167	156	121
Скидки к ценам предложений		Имеет место	Имеет место	Имеет место	Имеет место	Имеет место
<i>Корректировка, %</i>		-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		129	129	143	134	104
Местоположение объекта /численность населения	Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка №1	Свердловская обл., г. Полевской п.Красная горка	Свердловская область, Первоуральск, Динасовское шоссе	Свердловская область, Ревда, Республиканская улица, 65,	Свердловская область, Ревда, Республиканская улица, 65,	Ревда, Свердловская область, улица Нахимова, 3
	65781 тыс. чел.	65781 тыс. чел.	125495 тыс. чел.	62209 тыс. чел.	62209 тыс. чел.	62209 тыс. чел.
Диапазон, тыс чел	60-90.	60-90.	90-135.	60-90.	60-90.	60-90.
<i>Корректировка, %</i>		0%	-7%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		129	120	143	134	104
Физические характеристики объекта						
Масштаб объекта кв.м.	30,4	400	1000	900	450	140

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	Аналог №5
Диапазон площади	0-300.	300-500.	500-1000	500-1000	300-500.	0-300.
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1,14	1,23	1,23	1,14	1,00
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		147	147	176	152	104
Материал стен	деревянные	блочные	ж/б панели	кирпич, ж/б	кирпич	сэндвич
<i>Корректировка, доли ед.</i>		0,69	0,69	0,69	0,69	0,83
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		101	103	121	105	86
Состав (вид использования) площадей	Адм/бытовые площади	Производственно-складские площади с вспомогательными помещениями	Производственно-складские площади с вспомогательными помещениями	Производственно-складские площади с вспомогательными помещениями	Производственно-складские площади с вспомогательными помещениями	Производственно-складские площади с вспомогательными помещениями
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		124	126	149	129	106
Состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		124	126	149	129	106
Наличие отопление	Отопление автономное (печное)	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	неотапливаемое
<i>Корректировка, доли ед.</i>		0,76	0,76	0,76	0,76	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		95	96	114	98	106
Наличие г/п механизмов	нет	есть	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка, доли ед.</i>		0,89	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		84	96	114	98	106
Состав ставки аренды	Коммунальные оплачиваются дополнительно	Коммунальные оплачиваются дополнительно	Коммунальные оплачиваются дополнительно	Отопление включено	Коммунальные оплачиваются дополнительно	Коммунальные оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1	1	0,85	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		84	96	97	98	106
Медиана/отклонение от медианы	97	0,87	0,99	1,00	1,01	1,09
<i>отклонение от медианы</i>		-13%	-1%	0%	1%	9%
Количество корректировок		6	6	6	5	3
Весовое значение аналога	Сумма = 1	0,167	0,167	0,167	0,200	0,333
Средневесовое значение АС руб/кв.м/месяц, с НДС		13	15	15	18	34
Средневзвешенное значение стоимости арендной ставки объекта оценки, руб/кв.м/месяц с учетом эксплуатационных расходов (в том числе, НДС 20%, без коммунальных платежей)	95					
Средневзвешенное значение стоимости арендной ставки объекта оценки, руб/кв.м/месяц, без учета НДС 20%	79					

ООО «Агропромоценка»

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

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 42.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
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%
Арендные ставки объектов			
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

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 отражают 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 43.

**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

В отличие от объекта оценки, аналог № 2 расположен в г. Первоуральск, численность населения составляет 125495 тыс чел согласно источника <http://www.statdata.ru/naselenie/sverdlovskoj-oblasti>, относится к диапазону 90-135 тыс. чел.

Значение корректирующего коэффициента для аналога № 2 составляет 0,94 (-6%).

Оцениваемый объект 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.

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

Таблица 81

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 177.

Материал стен. Данная поправка учитывает разницу в материале стен объекта оценки и объектов-аналогов. объектов-аналогов.

Объект оценки - трансформаторная подстанция – здание с шлакоблочными стенами;

объект оценки - проходная – здание с деревянными стенами.

Аналоги №№ 1,2,3 и 4 представляют собой капитальные здания со стенами из кирпича и ж/б панелей, объект аналог № 5 – здание со стенами из сэндвич-панелей, что требует введения корректировки.

Корректировка на материал стен принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2017 г.

Влияние фактора отличия в материале стен для производственно-складских объектов приведено в таблице ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 107

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,81	1

Таблица 108

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,20	1,45
	сэндвич	0,83	1	1,20
	дерево	0,69	0,83	1

190

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 190.

Здание трансформаторной подстанции (стены капитальные).

Размер корректировки к ставке аренды объекта-аналога №5 (стены сэндвич) составит – 1,2.

Здание проходной (стены деревянные).

Размер корректировки к ставке аренды объектов-аналогов №№ 1,2,3 и 4 (стены капитальные) составит 0,69;

К ставке аренды объекта-аналога №5 (стены сэндвич) составит – 0,83.

ООО «Агропромоценка»

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

Состав (назначение) площадей.

Корректировка на состав площадей 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. 259 справочника приведено отношение удельной ставки аренды бытовых помещений производственного комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса, которое составляет 1,23.

Таблица 45.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке 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

Объект оценки - трансформаторная подстанция – включает в себя производственные площади; объект оценки - проходная – включает в себя административно-бытовые площади.

Все объекты-аналоги - производственные площади.

Здание трансформаторной подстанции. Корректировка не требуется (объект оценки и аналоги - производственные помещения).

Здание проходной. Размер корректировки к стоимости всех объектов-аналогов составляет 1,23 или +23%.

Состояние объекта. Данная корректировка учитывает разницу в техническом состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Объект оценки и аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, введение поправки не требуется.

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.

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)			
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

Объекты-аналоги №№ 1,2,3 и 4 представляют собой отапливаемые здания.

Поскольку здание трансформаторной подстанции – неотапливаемое и централизованные сети отопления у здания проходной также отсутствуют (отопление автономное печное), размер коррек-

ООО «Агропромоценка»

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

тировки к стоимости объектов-аналогов №№ 1,2,3 и 4 (по информации, приведенной в объявлениях и обзвону арендодателей установлено: здания отапливаемые) 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 объект-аналог № 1 имеет грузоподъемные механизмы (кран-балка). 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	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
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:

1. Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично – типичная ситуация на рынке производственной недвижимости;
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, опубликованной в объявлении и опросу риэлторов установлено, что предложения по аренде аналогов №№ 1,2,4 и 5 не включают в себя коммунальные платежи, корректировка не требуется.

Требуется корректировка ставки аренды объекта-аналога № 3 (включено отопление).

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. 266 справочника приведено отношение удельной арендной ставки с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта, без учета коммунальных платежей, которое находится в диапазоне от 1,18 до 1,21 (соответственно, обратная величина корректировки составит от 1:1,18 =0,85 до 1,1,21=0,83).

Таблица 48.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал			
Таблица 166			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,18	1,21

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 266.

В связи с тем, что в ставку аренды аналога № 3 коммунальные платежи включены только частично (отопление), размер обратной корректировки к ставке аренды объекта-аналога № 3 принимается в минимальном из диапазона размере 0,85.

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 8 (см. выше).

Таблица 49.

№	Наименование	Здание трансформаторной подстанции	Здание проходной
1	Пригодная для сдачи в аренду площадь, кв. м.	68,70	30,40
2	Ставка аренды 1 кв. м в месяц, руб. без НДС	96	79
3	Потенциальный валовый годовой доход, руб, без НДС	79 142	28 880

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 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 %, среднее значение 22,3%.

Для расчета Оценщик считает возможным принять среднее значение 22,3%.

Таблица 50.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 24

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,3%	12,6%	31,9%
2. Специализированные высококласные 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

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 51.

№ п/п	Показатель	Здание трансформаторной подстанции	Здание проходной
1	Потенциальный валовый годовой доход, руб.	79 142	28 880
2	Недозагрузка, % от ПВД	0,223	0,223
3	Потери от недозагрузки, руб (п.1 х п.2)	17 649	6 440
4	Действительный валовый доход, руб. (п.1-п.3)	61 493	22 440

Источник информации: расчет Оценщика

Анализ операционных расходов.

В общем случае 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. Произ-

ООО «Агропромоценка»

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

водственно-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 52.

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%

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

Операционные затраты составят 17,5% от ПВД или

$79142 \times 0,175 = 13\,850$ рублей – для здания трансформаторной подстанции и
 $28880 \times 0,175 = 5054$ рублей – для здания проходной.

Таблица 53.

№ п/п	Показатель	Здание трансформаторной подстанции	Здание проходной
1	Действительный валовый доход, руб., без НДС	61 493	22 440
2	Операционные затраты, руб	13 850	5 054
3	Чистый операционный доход, руб., без НДС	47 643	17 386

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 (вспомогательные объекты базы, низкий круг потенциальных арендаторов и 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%**.

ООО «Агропромоценка»

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

Таблица 54.

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 (5).

Таблица 55.

№ п/п	Показатель	Здание трансформаторной подстанции	Здание проходной
1	Чистый операционный доход, без НДС руб.	47 643	17 386
2	Ставка капитализации, доля ед	0,1660	0,1660
3	Рыночная стоимость объектов недвижимости, без НДС, руб.	287 008	104 735
4	Рыночная стоимость объектов недвижимости, с учетом НДС 20%, руб.	344 410	125 682

Источник информации: расчет Оценщика

Вывод: стоимость оцениваемых объектов недвижимости (включая стоимостную составляющую прав на земельный участок), определенная в рамках доходного подхода, составляет, включая НДС 20%:

344 410 рублей - здание трансформаторной подстанции КН 66:59:0102002:332;

125 682 рублей - здание проходной КН 66:59:0102002:309.

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.

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 зданий трансформаторной подстанции и проходной 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.

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:

ООО «Агропромоценка»

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

Таблица 56.

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 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной)	128 835	0,5	125 682	0,5	127 000
Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции)	359 713	0,5	344 410	0,5	352 000
Итого, округленно					479 000

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.

Рыночная стоимость недвижимого имущества на дату оценки – 15 марта 2019 г. – составила, с НДС 20%:

479 000 (четыреста семьдесят девять тысяч) рублей, в том числе

127 000 (сто двадцать семь тысяч) рублей - здание проходной КН 66:59:0102002:309,

352 000 (триста пятьдесят две тысячи) рублей - здание трансформаторной подстанции КН 66:59:0102002:332.

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 объекта капитального строительства – здания проходной - в составе объекта оценки составит, округленно, $127\ 000 \times 0,8 = 102\ 000$ рублей; стоимость доли в размере $30,4/15614,8$ в праве аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2747 составит $127\ 000 \times 0,2 = 25\ 000$ рублей;

- стоимость объекта капитального строительства – здания трансформаторной подстанции - в составе объекта оценки составит, округленно, $352\ 000 \times 0,8 = 282\ 000$ рублей; стоимость права аренды земельного участка с КН 66:59:0000000:2748 (доля в праве =1) составит $352\ 000 \times 0,2 = 70\ 000$ рублей.

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

ООО «Агропромоценка»

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

Таблица 57.**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.**

п / п	Наименование	Остаточная балансовая стоимость объекта оценки, руб	Рыночная стоимость, с НДС, руб, в том числе		
			Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ), всего, в том числе	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок
1	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной)	182 910,13	127 000	102 000	25 000
2	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции)	124 293,73	352 000	282 000	70 000
	Итого	307 203,86	479 000	384 000	95 000

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 2167 до 10209 руб./м.

Таким образом, полученный результат удельной стоимости здания проходной в размере 127000: 30,4 = 4178 руб/кв.м и здания трансформаторной подстанции в размере 352 000: 68,7 = 5124 руб/кв.м соответствует произведенному анализу 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.

16. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных в Свердловской области, г. Полевской, п. Зюзельский, на промышленной площадке №1, принадлежащих ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС:

479 000 (четырееста семьдесят девять тысяч) рублей, в том числе

127 000 рублей - здание проходной с КН 66:59:0102002:309,

352 000 рублей - здание трансформаторной подстанции с КН 66:59:0102002:332.

Таблица 58.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Остаточная балансовая стоимость объекта оценки, руб	Земельный участок		Рыночная стоимость, с НДС, руб, в том числе		
			Кадастровый номер земельного участка и его площадь	Оцениваемая доля в праве аренды земельного участка	Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ), всего	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок
1	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 30,4 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:309 (здание проходной)		КН 66:59:00000 00:2747 Собщ = 39037 кв.м	30,4/ 15614,8	127 000	102 000	25 000
2	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь : общая 68,7 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1. Кадастровый номер: 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции)	182 910,13	КН 66:59:00000 00:2748 Собщ = 8820 кв.м	1	352 000	282 000	70 000
Итого		124 293,73			479 000	384 000	95 000

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).

ООО «Агропромоценка»

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

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 %.

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	
Активный рынок			
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%
Неактивный рынок			
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:

$$479\ 000 \times (1 - 0,36) = 397\ 000 \text{ рублей, в том числе}$$

$$127\ 000 \times (1 - 0,36) = 82\ 000 \text{ рублей - здание проходной,}$$

$$352\ 000 \times (1 - 0,36) = 225\ 000 \text{ рублей - здание трансформаторной подстанции}$$

Ликвидационная стоимость объектов недвижимости, расположенных в Свердловской области, г. Полевской, п. Зюзельский, на промышленной площадке №1, принадлежащих ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), по состоянию на 15 марта 2019 г., составляет с НДС:

397 000 (триста девяносто семь тысяч) рублей, в том числе

82 000 рублей - здание проходной с КН 66:59:0102002:309,

225 000 рублей - здание трансформаторной подстанции с КН 66:59:0102002:332.

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

Приложение 1. Свидетельство о регистрации оценщика в СРО, договоры страхования Оценщика и Исполнителя



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		
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Самохина Наталья Анатольевна.		
Объект страхования: 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.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (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).		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
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)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,06% от страховой суммы		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» июля 2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		
с «12» июля 2018 г.		по «11» июля 2019 г.
Общие условия страхования: 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

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Агропромоценка».		
Адрес места нахождения на основании Устава: 620075, г. Екатеринбург, ул. Энгельса, д.19-35.		
Объект страхования: 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.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): 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».		
Страховой случай (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.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
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)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,036% от страховой суммы		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» июля 2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «12» июля 2018 г.	по «11» июля 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы , закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

ООО «Агропромоценка»

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

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

Приложение 2. Источники информации

Предложения по продаже. Производственные комплексы (здания с земельными участками).


Предложение 1 Аналог 1. <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-polevskoy-1190943002>

1 950 000 Коммерческая недвижимость
ул Трубников 4, Полевской, Свердловская область

3 ипотеку за 16 811 РУБ./мес.

В избранное
Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу






Владислав
Размещает объявления: 6 лет 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу:
Всего за 3 месяца: 1

+79122416527

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объяв...



Связаться с владельцем

+79122416527

Коммерческая недвижимость

Продам имущественный комплекс состоящий из:

1) Административно-офисное здание, назначение - нежилое. Этажность: 1. Площадь: общая 164,5 м2, кадастровый номер 66:59:0101024:494

2) Земельный участок под зданием 949 м2, кадастровый номер 66:59:0101024:161

3) Нежилое здание (временный склад ГСМ). Этажность: 1. Площадь 26,5 м2, кадастровый номер 66:59:0101024:493

4) Земельный участок под зданием 394 м2, кадастровый номер 66:59:0101024:160

Земля в собственности, скважина, электрический котел, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры, охранно-пожарная сигнализация.

Документы готовы, обременений нет.

Срочная продажа, низкая цена!

Возможна аренда 50000 руб., электроэнергия оплачивается отдельно.

Возможен обмен на трубы производства СТЗ, ПНТЗ, ЧТЗ.

Рассмотрю прочие варианты обмена.

Появились вопросы? Звоните!

ООО «Агропромоценка»

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

Предложение 2 Аналог 2 https://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10110545-116.htm

Адрес:	Ревда, Обогатителей 3/Б (посмотреть на карте)
Название:	производственная база
Тип строения:	Помещение в здании
Количество строений:	1
Общая площадь:	345 кв. м
Площадь земельного участка:	13.6 соток
Этаж:	1
Этажность:	1
Действующий:	Нет
Спецоборудование:	Нет
	кран-балки
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Есть
Телефон:	Нет
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Комментарий:	2% АГЕНТАМ!
Цена:	2.600.000 руб. Отправить заявку на кредит
<p>Продадим 4 гаражных бокса в части здания гаража на готовой промплощадке с подключенными коммуникациями под промышленное производство (в том числе вредное), склады, новое строительство. Общая площадь гаражей 345 кв.м., площадь каждого от 80-83 кв.м. Расположены на промышленной окраине, между Первоуральском и г.Ревда, недалеко от завода СУМЗ, по адресу: г. Ревда, ул. Обогатителей, д.1 и 3Б, возможен заезд из Первоуральска, а также удобный подъезд по асфальтированной дороге от клеверной развязки на трассе Екатеринбург-Пермь. К каждому зданию подведены коммуникации - электроэнергия из расчета до 60 кВт на участок, недорогое центральное отопление (вторичное тепло от СУМЗ), в некоторых зданиях имеется водопровод и канализация. Земельный участок в аренде на 49 лет, здание гаража в собственности. Продажа от собственника - частного лица, прозрачная и юридически чистая история приобретения.</p>	



Предложение 3 Аналог 3 https://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20021822-1617.htm

ООО «Агропромоценка»

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

Адрес:	Асбест, Ленина 1 (посмотреть на карте)
Тип строения:	Здание целиком
Количество строений:	1
Общая площадь:	300 кв. м
Площадь земельного участка:	18 соток
Этаж:	1
Этажность:	1
Высота потолков:	5 м
Действующий:	Нет
Спецоборудование:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Нет
Телефон:	Нет
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Нет
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	650.000 руб. Отправить заявку на кредит
<small>Продаётся земельный участок под Объект промышленности (производственная база). Долгое время использовался под распиловку мрамора. Находится в п. Асбест Сысертского района (18 км от Сысерти), площадь 18,3 сотки, кадастровый номер: 66:25:3201003:44, от асфальтированной дороги 100 метров, огорожен, есть своя мини подстанция, здание 300 кв.м, вагончик 18 кв.м 2 комнаты, коридор. Все в собственности, документы готовы.</small>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Малахит (член УПН)
Время работы:	с 09-00 до 19-00
Телефон агента:	89045418266
Телефон агентства:	8(34374)69015
WWW:	http://www.an-malahit.ru



ООО «Агропромоценка»


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

Предложение 4 Аналог 4 <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-pervouralsk-264583605>

12 500 000 **Производство, 2000 м²**
Первоуральск, Свердловская область, улица Воровского, Первоуральск, Свердловская область.

В ипотеку за 107 706 руб./мес.

Выбрать ипотечную программу



АН "Служба недвижимости"
Разместит объявления: 5 лет 6 мес.
Отправить другие объекты на продажу: 64
Отправить другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 56

+79221259888

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объяв

Связаться с владельцем +79221259888

Производство, 2000 м²

Продам отдельно стоящее нежилое складское помещение, в районе ж.д. станции г. Первоуральска. Здание площадью 2000 кв.м. есть возможность продажи по 1000 кв.м. Высота потолков 6 метров, из коммуникаций свет, водоснабжение. Новая крыша, обновлена система вентиляции. Строение свободного назначения, под производство, в собственности. Помогу оформить ипотеку!!!!

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 264583605

Класс здания:

Площадь: 2000 м²

Цена: 12 500 000

Цена за м²: 6 250

Тип объекта: Производство

Дата публикации объявления: 5/2/2019

Дата обновления объявления: 7/3/2019

Расположение

Первоуральск, Свердловская область, улица Воровского, Первоуральск, Свердловская область

Предложение 5. Аналог 5 <https://multilisting.su/g-polevskoy/sale-storage/13656721-684-0-m-4700000-rub-gorodskoy-okrug> По обзвону: цех лесопереработки в пос. Зюзельский, пром-площадка №1.

цена: 4 700 000 **₽**



#Сморребродим 18 апреля в Grott Bar

Купи билет со скидкой прямо сейчас! 1200р вместо 1400р. Промокод #Сморребродим

grottbar.ru >

✓ собственник Руслан Садигов

☎ 89527329566

объявление № 13656721 на сайте multilisting.su

Q Проверить это производственное и складское помещение перед

тем, как купить его

площадь: 684.0 м.кв.

адрес: г Полевской

Цех в хорошем состоянии, крышу сделали, есть отопление, кран балка (1т). Земля площадью 2820 м кв в аренде. Перед цехом бетонная площадка. Можно в аренду



ООО «Агропромоценка»

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

Предложение 6 . Отказ от использования (по площади, более 1000 кв.м). https://sverdlovsk.move.ru/objects/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_6816818704/

Продаем помещение свободного назначения, 1262 м², Полевской улица Садовая, 1Б

2 650 000 Р цена за м²
2 100 Р

г. Полевской
ул. Садовая д. 1Б

Добави

1 февраля 68 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 03:02



Алексей Игоревич
АН-НОВОСЭЛ КОММЕРЦ
+7 (909) 001-20-2
Сообщите продавцу, что в объявлении на портале m

Продайте бык

Премии ра

Описание

Продается нежилое помещение площадью 1270 кв.м. Высота потолка 6м. Ворота с двух сторон, + 4 встроенных не обозначенных на плане помещения. Имеются ТУ для подключения коммуникаций. Возможен выкуп или аренда дополнительных земельных участков.

ПСН в продажу

Цена:	2 650 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за м ² :	2 100 Р	Общая площадь:	1262 м ²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	1 февраля
Этаж:	1/1		
Тип объекта:	псн		

Информация о доме

Адрес:	обл. Свердловская г. Полевской ул. Садовая Дом 1Б
Количество подъездов:	3
Количество этажей:	1
Серия:	шлакоблочный

Предложение 7. Отказ от использования (по площади, более 1000 кв.м) <https://kn.e1.ru/view/41904662/>

Вариант № 41904662, обновлено 12.03.2019, опубликован 26.12.2018, просмотров — 1

[Обратить внимание модератора](#)

Продам производственное помещение

Полевской район, Полевской, ул. Ленина, д. 18

9 500 000 руб. 5 454 руб. м²

[Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь

1 742 м²

Детали

Отдельный вход	Нет
Интернет	Нет

Комментарий

Продам производственный цех с АБК общей площадью 1742 кв.м., расположенный на земельном участке 0,8 Га в 5 км от г. Полевской в п. Зюзельский.

В АБК установлена новая система отопления, сделан капитальный ремонт ТП, лимит по электрической мощности 1,1 мВт. В цехе есть грузовой лифт и грузоподъемные механизмы.

Готовы рассмотреть оплату в рассрочку, обмен на другую недвижимость, строительную технику и

Контакты

Century21

+7 343 243-53-21

ООО «Агропромоценка»

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

Предложения по аренде. Производственные здания. Предложение 1 Аналог 1. <https://www.beboss.ru/kn/sverdlovsk-obl/775948>


АРЕНДА ID: 775948

Владимир
контактное лицо

Аренда производственно-складского комплекса, 400 м², пос.Красная горка 1

Площадь: 400 м²
Цена аренды: 60 000 руб./мес
Цена: 150 руб./м²/мес

9 пос.Красная горка, 1, Полевской, Свердловская область



Об объекте

Высота потолков, м 6

Производственные/складские помещения

Подъездные пути	автотранспорт
Погрузо-разгрузочные возможности	кран-балка
Имеются окна или витражи в складских/ производственных помещениях	
Полы	бетонные

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 выезда большегрузного транспорта. кран балка 2т.

Написать сооб

Красная Гор

Контактные дан
+7 (919) 38X-XX-XX

Показать тел

Предложение 2 <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-polevskoy-184812088> отказ от использования (в многоэтажном жилом доме)

80 000
Без комиссии
Без залога

Производство, 800 м²
Свердловская область, Полевской, улица Вершинина, 18,
Полевской, Свердловская область

Связаться с владельцем +79226957080

Производство, 800 м²

Сдам склад , производственное помещение или гараж , возможно ответ хранения , удобное расположение , возможно видеонаблюдение , шаговая доступность (не надо организовывать доставку сотрудников) , рядом автовокзал , жилой массив .Стоимость 100 р м2 , есть возможность снять целое помещение или его часть . Разные варианты оплаты .

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: нет
Класс здания:
Площадь: 800 м²
Цена: 80 000 =
Цена за м²: 100 =
Тип объекта: Производство

Дата обновления объявления: 6/3/2019

Расположение
Свердловская область, Полевской, улица Вершинина, 18, Полевской, Свердловская область

ООО «Агропромоценка»


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

Предложение 3 Аналог 2. <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-pervouralsk-255223898>

150 000
Без комиссии
Залог 150 000

Производство, 1000 м²
Первоуральск, Свердловская область, Динасовское шоссе,
Первоуральск, Свердловская область

В избранное
 Получать похожие объявления



Частное лицо
Размещает объявления: 4 года 1 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 3
Всего за 3 месяца: 3

+79126158080

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли :
объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если
уверены в надежности продавца или
арендодателя.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: 150 000
Класс здания:
Площадь: 1000 м²
Цена: 150 000
Цена за м²: 150
Тип объекта: Производство

Дата публикации объявления: 21/6/2018
Дата обновления объявления: 25/2/2019
Номер в каталоге: 255223898

Расположение

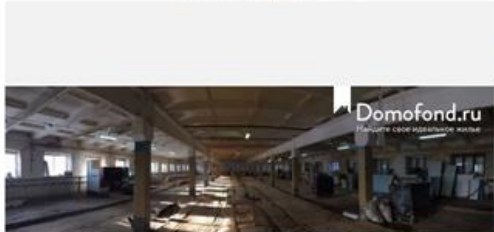
Первоуральск, Свердловская область, Динасовское шоссе, Первоуральск, Свердловская область

Предложение 4 Аналог 3. <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-revda-197259914>

150 000
Без комиссии
Без залога

Производство, 900 м²
Россия, Свердловская область, Ревда, Республиканская
улица, 65, Ревда, Свердловская область

В избранное
 Получать похожие объявления



Иван
Размещает объявления: 1 год 3 м
Открыть другие объекты в аренду:
Всего за 3 месяца: 4

+79920037504

Пожалуйста, скажите, что Вы наш
объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, а
уверены в надежности продавца и
арендодателя.

Связаться с владельцем **+79920037504**

Производство, 900 м²

Сдается помещение (48м x 18м) на территории охраняемой производственной базы, круглосуточная охрана, камеры, собаки. База расположена в 100 м от развязки с федеральной трассой Пермь-Екатеринбург (Новомосковский тракт). 30 минут езды до Екатеринбурга. Помещение под производство или склад, потолки 4 м, 380/220 В, есть санузел. Цена от 150 р за квадратный метр. В цену включено теплоснабжение. ТООРГ
Екатеринбург, Первоуральск, Дегтярск, Ревда

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: нет
Класс здания:
Площадь: 900 м²
Цена: 150 000
Цена за м²: 167
Тип объекта: Производство

Дата публикации объявления: 20/12/2017
Дата обновления объявления: 21/2/2019
Номер в каталоге: 197259914

ООО «Агропромоценка»

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

Предложение 5 Аналог 4.

https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_revda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_450_m_1076564715

Складское помещение, 450 м² 70 000 Р в месяц

№ 1076564715, размещено 1 марта в 20:26 1850 (+2)

Без залогов

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 992 003-75-04

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Иван
Арендодатель
На Авито с декабря 2017
Завершено 4 объявления

5 объявлений пользователя

Адрес:
Россия, Свердловская область, Ревда,
Республиканская улица, 65

Площадь: 450 м²

Адрес: Россия, Свердловская область, Ревда, Республиканская улица, 65

[Посмотреть карту](#)

Сдается помещение на территории охраняемой производственной базы, круглосуточная охрана, камеры, собаки. База расположена в 100 м от развязки с федеральной трассой Пермь-Екатеринбург (Новомосковский тракт). 30 минут езды до Екатеринбурга.

Помещение чистое, потолки 3 м, склад
приточная/вытяжная вентиляция, 380/220 В, санузел

Предложение

5

Аналог

4.

https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_revda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_140_m2_1113861877

Складское помещение 140 м²

17 000 Р в месяц

№ 1113861877, размещено 2 марта в 16:12 1104 (+2)

Без залогов

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 922 220-18-11

Написать сообщение

Константин
Арендодатель
На Авито с сентября 2017

8 объявлений пользователя

Адрес:
Ревда, Свердловская область, улица
Нахимова, 3

Площадь: 140 м²

Адрес: Ревда, Свердловская область, улица Нахимова, 3

[Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду складское помещение 140 м², возможно деление, на территории охраняемой строительной базы. Круглосуточная физическая охрана, видеонаблюдение.

ООО «Агропромоценка»

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

Предложения по продаже. Земельные участки.

Предложение 1 <https://land.e1.ru/view/19317512/>

[Обратить внимание модератора](#)

Продам коммерческую землю

Полевской район, Полевской
Ориентир — 66:59:0102029:188

1 690 000 руб. 16 900 руб. / сотка

торг

 [Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь

100 соток

Детали


Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий

Продам земельный участок 1 Га. Земля в собственности. Участок категории: земли населенных пунктов, пром назначени использования. В 20 м проходит электролиния, в 30 м газ. Рассмотрю обмен. Варианты.



Контакты

[Андрей](#)

 +7 912 680-05-20



Земельные участки ¹

1. 66:59:0102029:188  
Свердловская область, г. Полевской, Западный промышленный район, дом 4/4
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	66:59:0102029:188
Кад. квартал:	66:59:0102029
Статус:	Учтенный
Адрес:	Свердловская область, г. Полевской, Западный промышленный район, дом 4/4
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 342 808,00 руб.
Уточненная площадь:	10 012 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения коммунальных, складских объектов
по документу:	коммунально-складские и производственные предприятия IV, V-го классов санитарной опасности различного профиля



ООО «Агропромоценка»

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

Предложение 2 <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-revda-1201686273>

2 450 000

Земли промназначения, 220 соток

В ипотеку за 21 122 РУБ./мес.

Северная, Ревда, Свердловская область

% [Выбрать ипотечную программу](#)

1 из 13



Связаться с владельцем

+79321277855

Земли промназначения, 220 соток

Продам земельный участок 66:21:0101003:151 для размещения промышленных объектов (производственные и складские объекты недвижимости, логистика, административно-бытовые объекты, оптовые базы и др.). Категория земель: земли поселений. Удобные подъездные пути со стороны Московского тракта и со стороны города Ревды (с улицы Обогаителей, а также с улиц Заводская и Северная). Участок находится в промышленной зоне города Ревда, Есть техническая возможность подключения электрическим сетям 6 кв. можно подключиться К газу! Помогу оформить ипотеку! Доп. описание: современный ремонт Мы ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ. Номер в базе: 2270380. Район: Ревда

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 1201686273

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 220 соток

Цена: 2 450 000

Цена за сотку: 11 136

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 1/6/2018

Дата обновления объявления: 15/3/2019

Предложение 3 https://upn.ru/realty_land_sale_info/20032866-2066.htm

Объект:	Коммерческий
Адрес:	Россия, Свердловская, Первоуральск, Тракторная (посмотреть на карте)
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:	Недвижимость Урала офис 3 (член УПН)
Время работы:	с 10 до 18
Телефон агента:	89122607973
Телефон агентства:	382-41-39
WWW:	http://nedvurala3.ru
EMail:	3824139@bk.ru

ООО «Агропромоценка»

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

Предложение 4 <https://land.e1.ru/view/18191942/> 66:59:0101023:984

Вариант № 18191942, обновлено 20.02.2019, опубликован 26.06.2018, просмотров — 206

[Обратить внимание модератора](#)

Продам коммерческую землю

Полевской район, Полевской

3 700 000 руб. 7 660 руб. / сотка

торг

 [Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь

483 соток

Детали

Асфальтовая дорога Нет

Канализация подведена Нет

Вода подведена Нет



Комментарий

Продается земельный участок 4, 83 Га промышленного назначения. Расположен: г. Полевской, ориентир - Восточный промышленный район, 2/5. Вид целевого использования - для строительства производственного объекта. Рельеф участка ровный. По границе участка проходит ЛЭП (110 кВ).

Контакты

[Андрей Сачков](#)

+7 343 213-85-86

Предложение 5 <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pervouralsk-255592769> КН 66:58:0112001:155

Связаться с владельцем


+79089208139

3 208 412

Земли промназначения, 150 соток

В ипотеку за 27 661 РУБ./мес.

Первоуральск, Свердловская область, Динасовское шоссе,
Первоуральск, Свердловская область

 [Выбрать ипотечную программу](#)

Земельный участок расположен по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, шоссе Динасовское, ориентир заправка "Лукойл". Участок находится примерно в 10 м от ориентира по направлению на север общей площадью 15 000 кв. м.

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующих большегрузного или железнодорожного транспорта.

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 255592769

Расстояние от центра: 10 км

Площадь: 150 соток

Цена: 3 208 412

Цена за сотку: 21 389

Тип объекта: Промземли

Дата обновления объявления: 9/3/2019

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

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.
Продам производственный корпус (в соответствии с ТП) с земельным участком для логистических целей, складирования и/или производства (возможно пищевое) в районе Уралнискоза (Октябрьский район, г.Екатеринбурга): 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; 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, пристроя – 6 метров. Здание имеет сквозной проезд; 3) Своя собственная ТП на 1000 кВт; 4) На территории расположена металлоконструкция по цех и т.д.; 5) Рядом с участком проходит газ (есть технологическая возможность подключения); 6) Имеется техническая скважина 70 метров; Продажа / возможен обмен на другую недвижимость.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Бюро недвижимости N1 (член УПН)
Телефон агента:	89068086843
Телефон агентства:	278-60-50(многоканальный), 219-88-44
WWW:	http://www.bn-1.ru
EMail:	info@bn-1.ru

2.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.
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. подстанция. Строения и земля в собственности.	
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:	http://www.вашдом66.pф
EMail:	ndwt@mail.ru

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

Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 3 (посмотреть на карте)
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">- 354 м2 производственно-складская часть.- 673,7 м2 офисная часть <p>Общая характеристика здания:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Помещение отапливаемое (электрическое), водоснабжение (скважина).2. Обеспечено э/мощностями 250 кВт.3. Установлены приборы учета отдельно в каждом помещении.4. Высота потолков в производственной части- 5 м., бетонные полы.5. Корпус оборудован подъемными воротами для въезда еврофуры.6. Офисная часть имеет кабинетно-коридорную планировку. Сделан капитальный ремонт. Заменены все коммуникации. Разводка под интернет и телефонию.7. Оборудована автопарковка для грузового и легкового транспорта. Тел.8-982-630-99-63	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Оазис (кандидат в члены УПН)
Время работы:	8.30-17.30
Телефон агента:	89221894156
Телефон агентства:	355-55-99
WWW:	http://www.bestarenda.net
E-Mail:	3555599@mail.ru

4.http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000191-2847.htm

Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 3/г (посмотреть на карте)
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 асфальтированные 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

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, С.Сортировка, Монтажников 3 (посмотреть на карте)
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 CO
- 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:	http://www.bk-n.ru
E-Mail:	info@bk-n.ru

6.http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30180942-1117.htm

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Космонавтов 15 (посмотреть на карте)
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. Отправить заявку на кредит

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:	http://www.rancho.ur.ru
E-Mail:	rancho@mail.ru

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

Объект:	Производство строительных материалов
Адрес:	Екатеринбург, С.Сортировка, Сортировочная 1 (посмотреть на карте)
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:	52.000.000 руб. Отправить заявку на кредит

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.
Посмотр 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:	http://www.avant2000.ru
E-Mail:	an_avant@mail.ru

8.http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/34092830-2500.htm

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 11/а (посмотреть на карте)
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:	http://www.вашдом66.pf
E-Mail:	ndwt@mail.ru

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

Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, 1-й Пятилетки пл. 48 (посмотреть на карте)
Название:	имущественный комплекс
Общая площадь:	2682 кв. м
Площадь земельного участка:	90 соток
Этаж:	1
Высота потолков:	9 м
Стадия:	Готов
Комментарий:	№63165.Новосёл
Цена:	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: Отапливаемый 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	
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:	89222084530
Телефон агентства:	384-01-44, +7(343)219-33-22

10.http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20059541-83.htm

Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 2/А (посмотреть на карте)
Название:	Промбаза
Тип строения:	Комплекс зданий
Описание строения:	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 .
Количество строений:	7
Общая площадь:	2200 кв. м
Площадь земельного участка:	4120 соток
Этажность:	3
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:	пром.база
Цена:	65.000.000 руб. Отправить заявку на кредит
<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	
Агентство недвижимости:	Л & ПАРТНЕРЫ (член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 21.00
Телефон агента:	89120527522
Телефон агентства:	370-15-29, 370-56-66, 370-31-12
WWW:	http://www.lpartners.ru , http://www.new.lpartners.ru
EMail:	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

Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, 1-й Пятилетки пл. 1 (посмотреть на карте)
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:	http://www.b-k-b.ru
EMail:	info@b-k-b.ru , director@b-k-b.ru

12.http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30058302-1478.htm

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, Птицефабрика, Слободской 37 (посмотреть на карте)
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. Отправить заявку на кредит

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
EMail:	a911n@mail.ru

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

Объект:	Машиностроение и металлообработка
Адрес:	Екатеринбург, Химмаш, Черняховского 69/А (посмотреть на карте)
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. Отправить заявку на кредит
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:	http://www.cnbest.ru
E-Mail:	9527391644@bk.ru

14.http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/30036405-1421.htm

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Ст.большевиков 2 (посмотреть на карте)
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 - Район 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:	http://www.bestarenda.net
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

Объект:	Прочее
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Аппаратная 5 (посмотреть на карте)
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:	http://novosel99.ru
E-Mail:	shestinsky@mail.ru

16.http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/12234-2634.htm

Объект:	Добывающая промышленность
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Аппаратная 5 (посмотреть на карте)
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. Продам 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:	http://novosel99.ru
E-Mail:	shestinsky@mail.ru

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

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

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:	http://www.ned-ural.ru
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 имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Уральскому федеральному округу	
Дата <u>24.10.2018</u>	№ <u>66/001/1232/2018-5511</u>
14.1.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
	Кадастровый номер: 66:59:0102002:309
	Назначение объекта недвижимости: Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
	Адрес: Свердловская обл, г Полевской, п Зюзельский, промышленная площадка №1
	Площадь: 30.4 кв. м
14.2.	Вид права, доля в праве: собственность
	дата государственной регистрации: 26.01.2011
	номер государственной регистрации: 66-66-21/050/2010-179
	основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимости от 02.09.2009 г.
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
14.3.1.	вид: Запрет
	номер государственной регистрации: 66:59:0102002:309-66/021/2018-8
14.3.2.	вид: Запрет
	номер государственной регистрации: 66:59:0102002:309-66/021/2018-9
14.3.3.	вид: Запрет
	номер государственной регистрации: 66:59:0102002:309-66/021/2018-16
14.3.4.	вид: Запрет
	номер государственной регистрации: 66:59:0102002:309-66/021/2018-3
14.3.5.	вид: Запрет
	номер государственной регистрации: 66:59:0102002:309-66/021/2018-4
14.3.6.	вид: Запрет
	номер государственной регистрации: 66:59:0102002:309-66/021/2018-5
14.3.7.	вид: Ипотека
	номер государственной регистрации: 66-66-21/014/2009-223
14.3.8.	вид: Запрет
	номер государственной регистрации: 66:59:0102002:309-66/021/2018-15
14.3.9.	вид: Запрет
	номер государственной регистрации: 66:59:0102002:309-66/021/2017-2
14.3.10.	вид: Ипотека
	номер государственной регистрации: 66-66-21/043/2008-025
14.3.11.	вид: Запрет
	номер государственной регистрации: 66:59:0102002:309-66/021/2017-1

ООО «Агропромоценка»

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

16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	66:59:0102002:332
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Свердловская обл, г Полевской, п Зюзельский, промышленная площадка № 1
		Площадь:	68.7 кв. м
	16.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	05.04.2010
		номер государственной регистрации:	66-66-21/011/2010-457
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 31.03.2010 г.
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	16.3.1.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66:59:0102002:332-66/021/2017-1
	16.3.2.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66:59:0102002:332-66/021/2017-2
	16.3.3.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66:59:0102002:332-66/021/2018-4
	16.3.4.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66:59:0102002:332-66/021/2018-3
	16.3.5.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66:59:0102002:332-66/021/2018-5
	16.3.6.	вид:	Запрет
номер государственной регистраций:		66:59:0102002:332-66/021/2018-8	
16.3.7.	вид:	Запрет	
	номер государственной регистрации:	66:59:0102002:332-66/021/2018-9	
16.3.8.	вид:	Запрет	
		номер государственной регистрации:	66:59:0102002:332-66/021/2018-15
	16.3.9.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66:59:0102002:332-66/021/2018-16
17.	Получатель выписки:		Кувшинов Алексей Юрьевич (законному представителю Обществу с ограниченной ответственностью "Вертикаль"

ООО «Агропромоценка»

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АД 709676
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 26.01.2011 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости от 02.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Вертикаль". ИНН 6674161164. ОГРН 1056605241472. КПП 667401001. Дата регистрации: 25.07.2005 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Чкаловскому району г. Екатеринбурга. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Новинская, д. 13, оф. 217.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание проходной, назначение: производственное. Площадь: общая 30.4 кв.м.
Инвентарный номер: 7961-4/5. Литер: 7. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная площадка № 1

Кадастровый (или условный) номер:
66:21/01:04:00:00:06



Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.01.2011 г. сделана запись регистрации № 66-66-21/050/2010-179

Государственный регистратор: / Фрик Е. В. /

66 АД 709676

ООО «Агропромоценка»

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ		
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		
Лист № <u>1</u> из всего листов		2
Здания (вид объекта недвижимого имущества)		
Дата <u>27.09.2008 г.</u>		
Кадастровый номер		
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	7961010007035-00	
1. Описание объекта недвижимого имущества		
1.1. Наименование	Здание проходной	
1.2. Адрес (местоположение):		
Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	Городской округ
	Наименование	Полевской
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Полевской
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	7	
Иное описание местоположения	Поселок Зюзельский, промышленная площадка № 1	
1.3. Основная характеристика:		
	общая площадь	29,5 кв.м
	(тип)	(значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства		
1.4. Назначение <u>Нежилое здание</u>		
1.5. Этажность:		
	количество этажей	<u>1</u> , подземных этажей
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)		
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 <u>Техническая характеристика нежилого здания указана по данным обследования 15.07.2008 г.</u>		
1.10. СОГУП «Областной центр недвижимости» филиал «Полевское Бюро технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свидетельство об аккредитации от 30.12.2005 г. № 162 (наименование органа или организации)		
Руководитель производственной группы	 (подпись)	М.П. <u>А.И. Уминова</u>
		
АГ № 394468		

ООО «Агропромоценка»

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

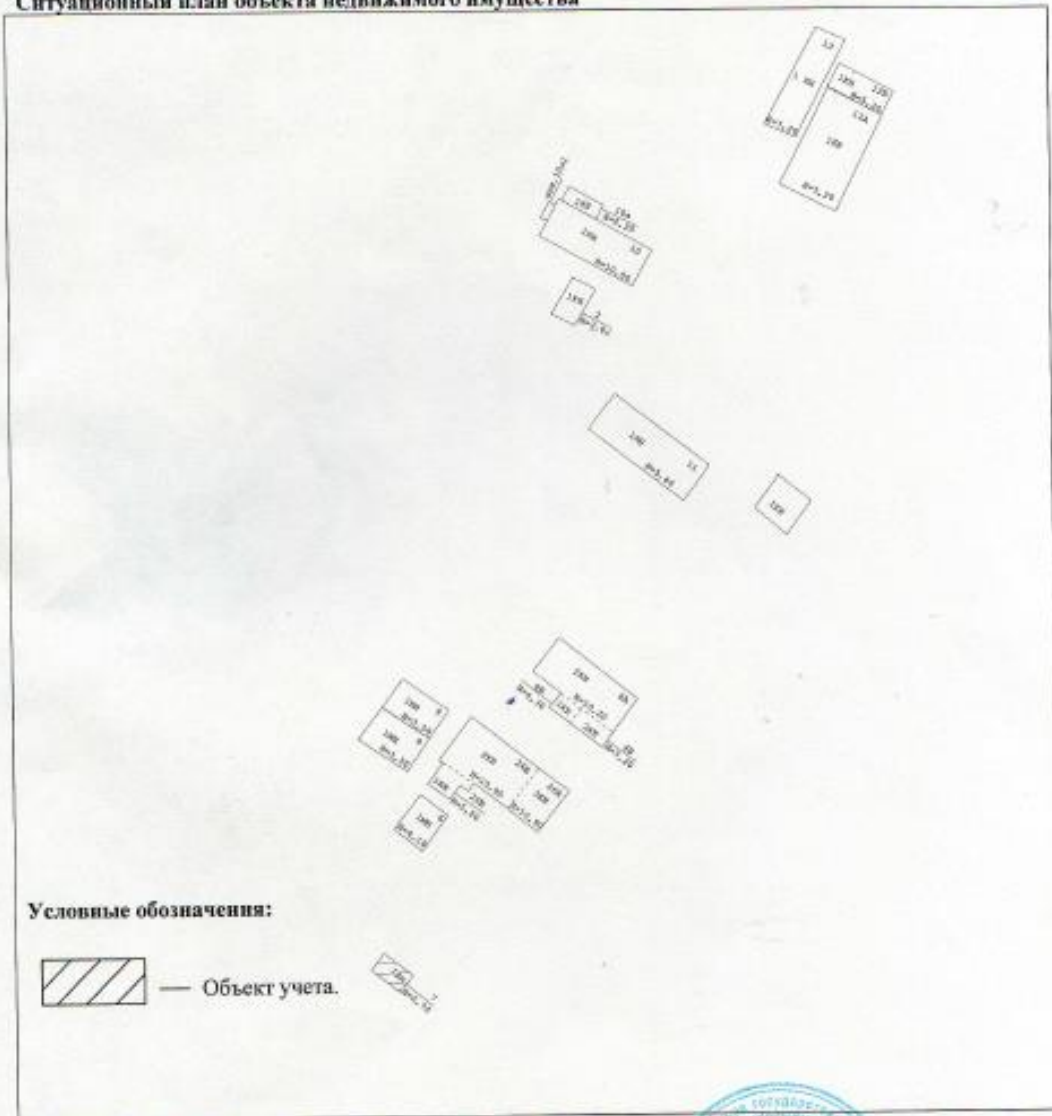
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер 7961\01\0007\35-00
(ранее присвоенный учетный номер) _____

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб б/м

И.о. начальника филиала

(подпись)  **Власова А.В.**
М.П. 

ООО «Агропромоценка»

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

**Объект поставлен на технический учет в филиале СОГУП «Полевское
Бюро технической инвентаризации и регистрации недвижимости»**

Технический паспорт

**на здание проходной
(литера 7)**

составлен по состоянию на 15.07.2008г.

Свердловская область, пос. Зюзельский
Промышленная площадка №1

Квартал № _____

Инвентарный № 7961\01\0007\35-00

ООО «Агропромоценка»

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

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Наименование правообладателя	Доли в праве собственности	Наименование и реквизиты правоустанавливающих документов
18.08.08г.	Общество с ограниченной ответственностью комплексное лесопромышленное хозяйство «Содружество»	полное	В ЕГРП произведена запись регистрации от 24.02.2005г. № 66-01/21-4/2005-203

II. Экспликация земельного участка кв. м

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	Фактическая	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая	
		50				

III. Благоустройство здания кв. м общей площади

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванна			Газоснабжение		Электрооснабжение	Лифты-пг.	
		От ГЭЦ	От групповой котельной	От промышленной котельной	От АТВ		Черное	С централизованным горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное		Жилое газом	Пассажирские
												29,6		

ООО «Агропромоценка»

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

IV. Общие сведения

Назначение: *сушильная камера*

Использование: *по назначению.*

Количество мест (мощность) _____

А) _____

Б) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м
1	2	3	4	5	6
7	<i>проходная</i>	<i>7,88*4,35</i>	<i>34,3</i>	<i>2,70</i>	<i>93</i>
	<i>крыльцо</i>	<i>8,05*2,00</i>	<i>16,1</i>		
		<i>Полтажная площадь:</i>	<i>50,4</i>		
		<i>Застроенная площадь:</i>	<i>50,4</i>		

ООО «Агропромоценка»

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

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа

Литера <u>7</u>		Год постройки _____							
Группа капитальности <u>IV</u>		Число этажей <u>1</u>							
Вид внутренней отделки <u>простая</u>									
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес конструктивных элементов	Коэффициент износа	Удельный вес по формуле	Процент износа	Приведенный процент износа по формуле	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент	<i>Металлические трубы</i>	<i>хорошее</i>	5	1	5,0	10	0,5	
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>Брус</i>	<i>хорошее</i>	25	1	25,0	10	2,5	
	б) Перегородки	<i>Брус</i>							
3	Перекрытия	Чердачные	<i>Деревянное отделанное</i>	8	1	8,0	10	0,8	
		Междуэтажное							
		Подвальные							
4	Крыша	<i>Шиферная</i>	<i>хорошее</i>	6	1	6,0	10	0,6	
5	Полы	<i>Дощатые</i>	<i>хорошее</i>	16	1	16,0	10	1,6	
6	Проемы	Оконные	<i>Одноразные глухие двойное остекление</i>	9	1	9,0	10	0,9	
		Дверные	<i>Дощатые</i>						
7	Отделка	Внутренняя							
8	Санитарно и электротехнические работы	Отопление	<i>Печное</i>	19	1,0	19,0	10	1,9	
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение	<i>От местной сети</i>						<i>Проводка скрытая</i>
		Радио							
Телефон									
9	Прочие работы	<i>Деревянное крыльцо</i>	<i>хорошее</i>	3	1,0	3,0	10	0,3	
				100		91,0		9,1	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле (гр. 9 x100)/гр. 7= (9,1*100)/91,0=10%

ООО «Агропромоценка»

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



Филиал СОГУП «Павловское Бюро технической инвентаризации и регистрации недвижимости»			
Кол-во листов 1	Полтажный план на здание проходной, лит. 7		Ива. № 7961/01/0007/35-00
Лист №1	по адресу: г. Павловской, п. Земельский промышленная площадка №1		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия и.о.	Подпись
18.08.08г.	Техник	Павлюк И.Ю.	<i>[Signature]</i>
26.09.08г.	Бригадир	Уминова А.И.	<i>[Signature]</i>
	И.о. начальника	Власова А.В.	<i>[Signature]</i>

ООО «Агропромоценка»

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

Экспликация

к поэтажному плану на нежилое здание литеры "7"
расположенное в городе (другом поселении) Полевском, пос. Зюзельский

Дата зачисления	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м.			Высота помещений по внутреннему обмеру
							Общая площадь	Площадь производственных помещений		
								Стеллажи	Вспомогат.	
18.08.2008г.	I	1	помещение			$4,05 \times 3,72 - 0,90 \times 0,60$	14,5	14,5		2,33
		2	помещение			$4,05 \times 3,77 - 0,25 \times 0,90$	15,0	15,0		
						Всего по зданию:	29,5	29,5		

ООО «Агропромоценка»

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

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждения и сооружения	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстанов. стоимость в рублях	Процент износа	Действит. стоимость в рублях
			Длина, м.	Ширина, высота, м.								

XIII. Общая стоимость строений и сооружений на участке, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановит.	Действительн.	Восстановит.	Действительн.			Восстановит.	Действительн.
1984 г.	3293	2964					3293	2964

«18» августа 2008 г. исполнил: техник-инвентаризатор Павлюк И.Ю. (*И.Ю. Павлюк*)

« » _____ 2008 г. проверил: руководитель бригады Умнова А.И. ()

«26» августа 2008 г. И. о. начальника Власова А.В. (*А.В. Власов*)

Отметка о следующих обследованиях

Дата обследования "___" _____ 200__ г.	"___" _____ 200__ г.	"___" _____ 200__ г.
Обследовал		
Проверил		
Директор		

ООО «Агропромоценка»

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


СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АД № 072916
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Свердловской области

Дата выдачи: 05.04.2010 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 31.03.2010 г. Удостоверено: Шулятьева Л.В., нотариус
нотариального округа: город Полевской Свердловской области. Номер в реестре
нотариуса: 1117.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Вертикаль", ИНН 6674161164, ОГРН
1056605241472. КПП 667401001. Дата регистрации: 25.07.2005 г., наименование органа
регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Чкаловскому району г.
Екатеринбурга. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного
органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г.
Екатеринбург, ул. Новинская, д. 13, оф. 217.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание трансформаторной подстанции. Площадь: общая 68,7 кв.м. Инвентарный номер:
7961010003035-00. Литер: 3. Этажность: 1. Назначение: нежилое
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский,
промышленная площадка № 1

Кадастровый (или условный) номер:
66-66-21/036/2008-049

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
05.04.2010 г. сделана запись регистрации № 66-66-21/011/2010-457

Государственный регистратор: / Фрик Е. В. /


СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

66 АД № 072916

ООО «Агропромоценка»

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

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области			
<small>(полное наименование органа кадастрового учета)</small>			
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ			КП.1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	2
*27" апреля 2015 г. № 66/301/15-290504			
Кадастровый номер:	66:59:0102002:332		
Номер кадастрового квартала:	66:59:0102002		
Предыдущие номера:	7961 01 0016 35-00		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	31.05.2012		
Описание объекта недвижимого имущества:			
1	Адрес (описание местоположения):	Свердловская обл, г Полевской, п Эюальский, промьшленная площадка № 1	
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	68,7 (значение) кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Наименование:	Трансформаторная подстанция	
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
6	Материал наружных стен:	Шпакетонные	
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1971	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	752833.84	
9	Кадастровый номер земельного участка (учетков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—	
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—	
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—	
12	Сведения о правах: собственности, № 66-66-21/011/2010-457 от 05.04.2010, Общество с ограниченной ответственностью "Вертикаль"		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—	
14	Особые отметки:	—	
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—	
Дополнительные сведения:			
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные		
Техник II категории Екатеринбургского отдела <small>(полное наименование должности)</small>		Т. В. Мусурская <small>(инициалы, фамилия)</small>	



ООО «Агропромоценка»

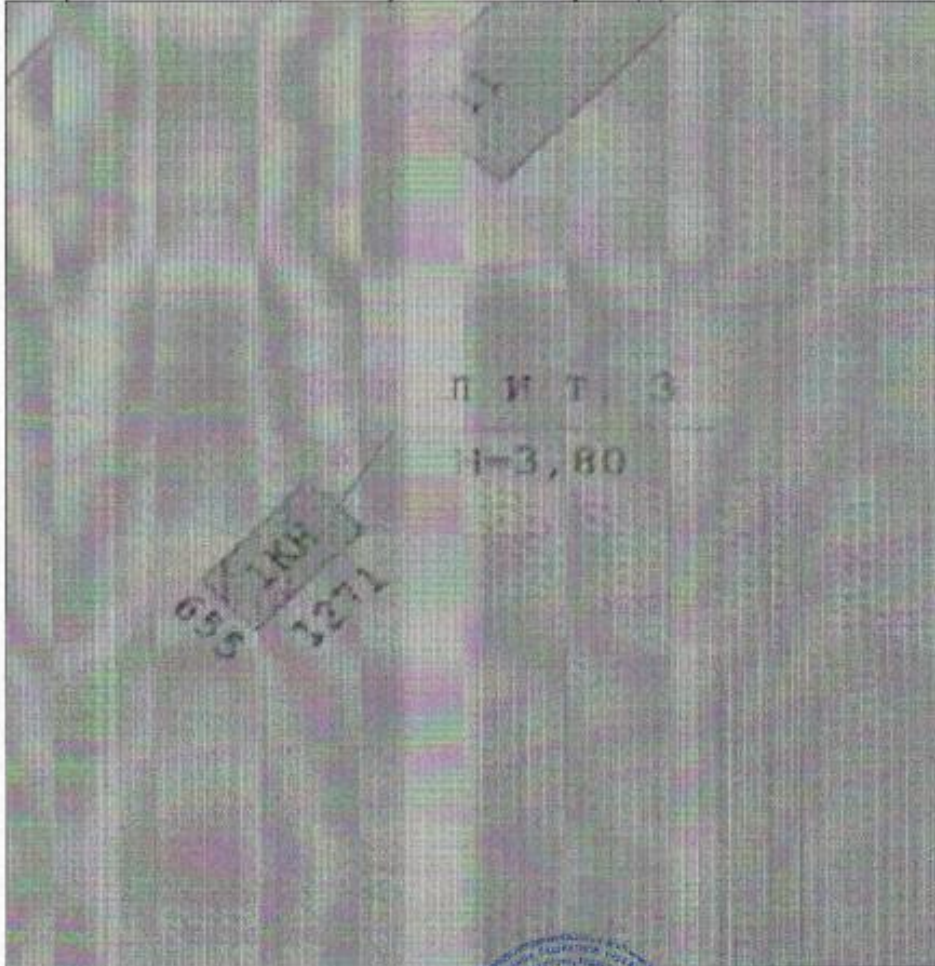
ИНН 6664091530 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф.545, тел. 379-05-93

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"27" апреля 2015 г. № 66/301/15-290504			
Кадастровый номер:		66:59:0102002:332	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Техник II категории Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	Т. В. Мусурская (инициалы, фамилия)
---	--



ООО «Агропромоценка»

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

Российская Федерация
Свердловская область

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«Областной государственный центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости»
Свердловской области

Филиал «Полевское Бюро технической инвентаризации и
регистрации недвижимости»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание трансформаторной подстанции
(назначение нежилого строения)

(Литера по техучету 3)

Субъект Российской Федерации	Свердловская область
Район	
Муниципальное образование	Полевской городской округ
Населенный пункт	Полевской
Улица (проспект, переулок)	
Номер дома	
Номер корпуса (строения)	
Иное описание местоположения	Свердловская область, г. Полевской, Пос. Зюзельский, промышленная площадка № 1

Паспорт составлен по состоянию на 27 августа 2008 г.

ООО «Агропромоценка»

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

I. Регистрация права собственности
 Реестровый № _____ Фонд _____

Дата записи	Наименование правообладателя	Наименование и реквизиты правоустанавливающих документов	Вид права	Подпись лица, свидетельствующая о правильности записи

II. Экспликация земельного участка _____ (кв. м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактический	застроенная	запечатанная	осажденные	прочая	

III. Благоустройство здания 68,7 кв. м общей площади

Водоотвод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением с газовыми колонками с дрочными колонками	Вышка		Газоснабжение		68,7	Электроснабжение	Лифты		Электроснабжение стационарные
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от газового котла	от электрического котла		очечное	централизованное	личным алотом	Электроснабжение			пассажирские	грузовые	

ООО «Агропромоценка»

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

IV. Общие сведения

Назначение: Производственное

Использование: по назначению

Количество мест (мощность):

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Итого по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
3	Здание трансформаторной подстанции	12,71*6,55	83,2	3,80	316
		Застроенная площадь:	83,2		
		Поэтажная площадь:	83,2		
		Для кадастрового учета			
Лит.	Наименование	Показатель		Общая площадь здания	
3	Здание трансформаторной подстанции	Количество этажей	1	68,7	
		Объем:			316

ООО «Агропромоценка»

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера З Год постройки 1971
 Грунта капитальности 1
 Вид внутренней отделки простая Число этажей 1
подземных / наземных

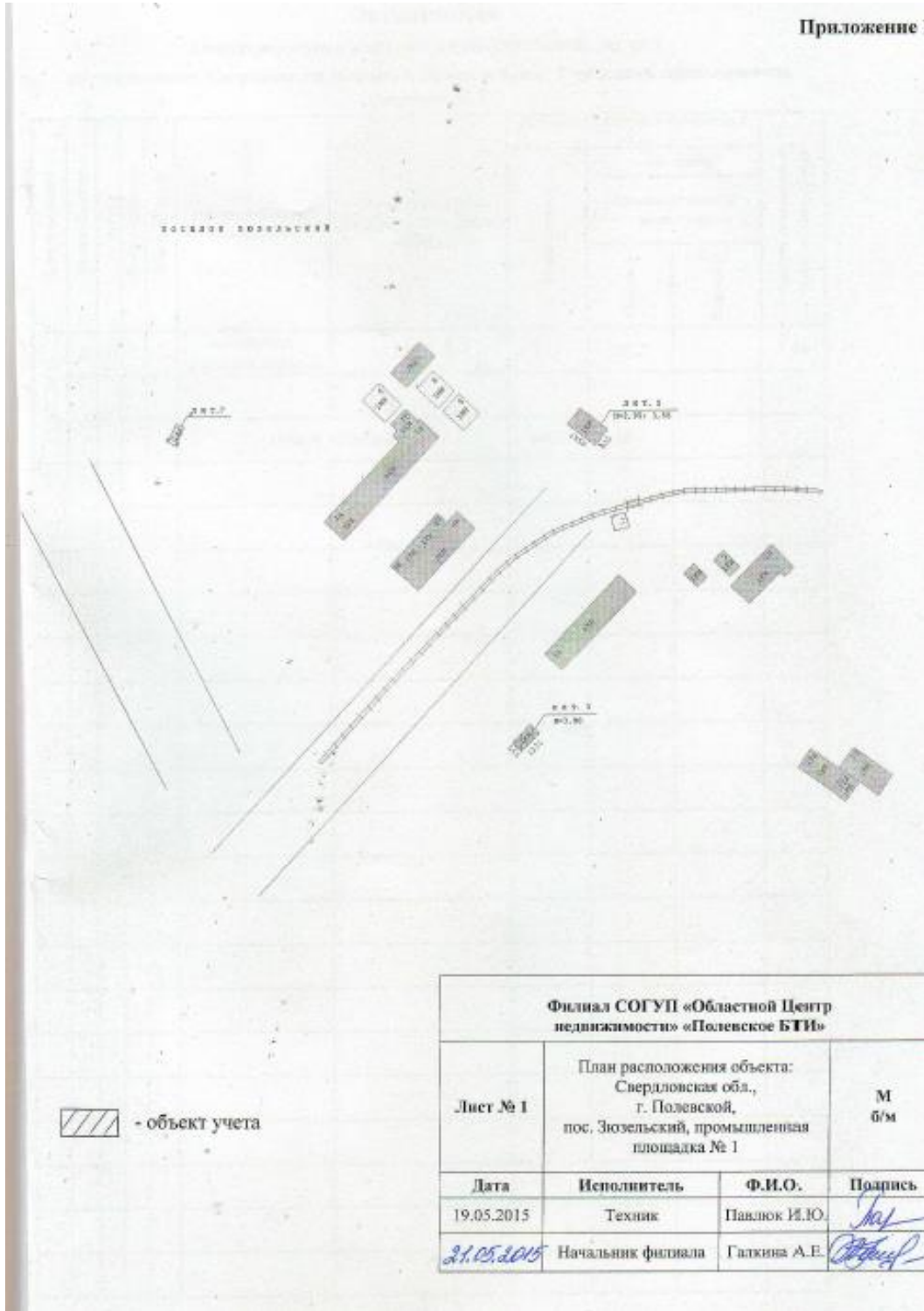
№№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по объёму	Потери к удельному весу в процентах	Удельный вес конструкции элем. ч. по объёму	Износ в %	Процент износа к среднему (гр.9) к гр. 8/100	Текущие изменения износа в %	
									элементов	к среднему
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бутовый ленточный								
2	а) Стены и их наружная отделка	Шлакоблок								
	б) Перегородки									
3	Перегородки	чердачное	Железобетонные плиты							
		между-этажные								
		надподвальное								
4	Крыша	Рубероид								
5	Полы	Бетонные								
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка	Штукатурка								
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	Есть							
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснабжение								
		лифты								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы									
Итого:										

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ 0% по состоянию на 27.08.2008г.

ООО «Агропромоценка»

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

Приложение 1



ООО «Агропромоценка»

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

Экспликация

Приложение 2

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), литера 3
расположенного: Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, промышленная
площадка № 1

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м.			Высота помещений по внутреннему обмеру
							Общая площадь	в том числе:		
								Основная	Вспомогат.	
19.05.2015г.	3	1		1	помещение электрощитовой	$5,75 \cdot 11,91$	68,7	68,7		3,50
					Итого по зданию:	68,7	68,7			

ООО «Агропромоценка»

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

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 67-13-Ю

Свердловская область, г.Полевской

5 декабря 2013г.

Полевской городской округ, действующий на основании Устава Полевского городского округа (зарегистрирован Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Свердловской области 04 декабря 2008 года, государственный регистрационный номер 663350002008001), от имени которого действует орган местного самоуправления Управление муниципальным имуществом Полевского городского округа, на основании Положения органа местного самоуправления Управление муниципальным имуществом, утверждено решением Думы № 110 от 22 декабря 2005 года, ИНН 6626012250, юридический адрес: 623388 Свердловская область, г.Полевской, ул. Ленина, дом № 2, в лице начальника Управления **Дорогиной Евгении Викторовны**, действующего на основании доверенности от 01.11.2013г. № 66 АА 1913733, удостоверенной Змеевой Д.Х., нотариусом нотариального округа город Полевской Свердловской области, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», и **Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль»**, в лице генерального директора **Кувшинова Алексея Юрьевича**, действующего на основании Устава, **Общество с ограниченной ответственностью «Полевское пиво»**, в лице директора **Юшкова Михаила Николаевича**, действующего на основании Устава, **Погребняк Павел Владимирович** (дата рождения: 13.11.1984г., паспорт 6508 439444, выдан 26.08.2008г. Отделением УФМС России по Свердловской области в Полевском районе, проживающий по адресу: Свердловская обл., г.Полевской, ул.Р.Люксембург, д.92, кв.6), **Мустафин Евгений Рашитович** (дата рождения: 02.12.1968г., паспорт 6502 552608, выдан 12.02.2002г. Отделением милиции Полевского ГОВД Свердловской обл., проживающий по адресу: Свердловская обл., г.Полевской, п.Зюзельский, ул.Чкалова, д.37), именуемые в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду с множественностью лиц на стороне Арендатора земельный участок общей площадью **39037 кв.м.**, кадастровый номер **66:59:0000000:2747**, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: **Свердловская обл., г.Полевской, пос.Зюзельский, промышленная площадка № 1** (далее - Участок), на основании постановления Главы Полевского городского округа от **07.11.2013 № 2800**, в границах, указанных в кадастровом паспорте (плане) Участка. Приведенное описание участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором.

1.2 Участок предоставляется с целью его использования для лесопереработки. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным.

1.3 Срок договора аренды устанавливается до **07.11.2062г.**, договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участок считается переданным с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

1.4 Арендодатель гарантирует, что указанный земельный участок никому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит, правами третьих лиц не обременен.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

2.1 Арендатор имеет право:

2.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

2.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.2 Арендатор обязан:

2.2.1. Получить согласие Арендодателя на передачу прав и обязанностей третьим лицам по настоящему Договору.

2.2.2. Использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым использованием.

2.2.3. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

2.2.4. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также иными условиями, установленными Договором, способами, не наносящими вред окружающей среде и Участку как природному объекту.

2.2.5. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

2.2.6. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.7. Обеспечить Арендодателю (его уполномоченным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий Договора.

2.2.8. Самостоятельно в течение 1 месяца после подписания Договора и (или) изменений (дополнений) к нему произвести за свой счет его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2.9. Письменно в пятидневный срок уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений (дополнений) к нему.

2.2.10. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, изменений в наименовании, почтового адреса.

2.2.11. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

2.2.12. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории. Обеспечивать надлежащее санитарное состояние прилегающей территории.

2.2.13. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора.

2.2.14. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется разрешение (решение) соответствующих компетентных органов, без получения такого разрешения (решения).

2.3. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

2.4. Выполнять условия землепользования в соответствии с постановлением Главы Полевского городского округа от 07.11.2013 № 2800 «О предоставлении земельного участка обществу с ограниченной ответственностью «Вертикаль», Погребняку П.В., Мустафину Е.Р., обществу с ограниченной ответственностью «Полевское пиво».

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка, предоставленного в аренду.

3.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления надзора за соблюдением Арендатором условий Договора.

3.1.3. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором при невыполнении Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.1.5. Требовать у Арендатора предоставления платёжных документов, подтверждающих своевременность внесения арендной платы.

3.2 Арендодатель обязан:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.2.2. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора путем направления ему уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета арендной платы.

3.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего Договора.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Расчёт арендной платы производится в соответствии с действующим законодательством и оформляется в виде приложения к настоящему договору, являясь его неотъемлемой частью.

4.2. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке, но не более одного раза в год, в соответствии с федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Свердловской области. При изменении арендной платы оформляется новый расчет и направляется Арендодателем уведомлением.

Обязанность по уплате измененного размера арендной платы у Арендатора возникает с момента опубликования соответствующего нормативного правового акта, независимо от даты подписания уведомления об изменении арендной платы.

4.3. Арендная плата вносится Арендатором с **07.11.2013г.** ежемесячно до десятого числа текущего месяца, путем перечисления денежных средств на счет, указанный в приложении №2 настоящего Договора. До 25 числа текущего месяца Арендатор обязан предоставлять Арендодателю копии документов, подтверждающих оплату арендных платежей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю проценты в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. Проценты перечисляются в порядке, предусмотренном пунктом 4.4 Договора для перечисления арендной платы.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,2 процента от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.2. Действие Договора может быть прекращено в случаях:

6.2.1. В любое время по письменному соглашению Сторон.

6.2.2. По истечении срока, указанного в пункте 1.3. Договора, если ко дню истечения срока действия Договора Сторонами не будет достигнуто соглашение о его пролонгации.

6.2.3. В случаях и порядке, предусмотренных законодательством, а также установленных настоящим Договором.

ООО «Агропромоценка»

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

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в случае нарушения Арендатором существенных условий настоящего Договора, а именно:

- 1) невнесения Арендатором арендной платы за 3 месяца подряд;
- 2) невыполнения иных существенных условий настоящего Договора, и такое нарушение существенных условий не устраняется Арендатором в течение 3 месяцев (или более длительного срока, обоснованно необходимого для этого) с даты получения Арендатором письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении существенных условий.

6.4. При прекращении действия Договора Арендатор обязан в пятидневный срок вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

Участок считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

6.5. Все споры и разногласия, связанные с исполнением Договора, Стороны разрешают путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации. При недостижении согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Расходы по государственной регистрации Договора, изменений (дополнений) к нему а также по прекращению (расторжению) Договора возлагаются на Арендатора.

7.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых передается Арендодателю, второй – Арендатору, третий – орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. К Договору прилагаются:

- 7.3.1. Акт приема-передачи земельного участка.
- 7.3.2. Расчет арендной платы.
- 7.3.3. Кадастровый паспорт (план) Участка.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Полевской городской округ
г.Полевской, ул.Свердлова, 19
Начальник Управления
муниципальным имуществом



Е.В.Дорогина

АРЕНДАТОР:

ИНН 6674161164 ООО «Вертикаль»
Юридический адрес: г.Полевской,
пос.Зюзельский, промышленная
площадка № 1, литер 1
тел.89530574576, 89028779783,

Генеральный директор

ИНН 6626019087

ООО «Полевское пиво»

Юридический адрес: г.Полевской,
Восточный промышленный р-он, 4А,
тел.3-31-63

Директор

Погребняк Павел Владимирович,

тел.89122509494

Мустафин Евгений Рашитович,

тел.89041649582



А.Ю.Кувшинов



М.Н.Юшков

П.В.Погребняк

Е.Р.Мустафин

4

ООО «Агропромоценка»

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору аренды земельного участка
№ 67-13-Ю от 5 декабря 2013г.

РАСЧЕТ арендной платы за земельный участок

Расчет выполнен на основании Постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011г. № 1855-ПП «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы и ставок 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».

Исходные данные для расчета:

- годовая арендная плата (АП);
- кадастровая стоимость земельного участка (КС);
- ставка арендной платы (СтАП);
- коэффициент увеличения (Ку);
- понижающий коэффициент (ПК).

$$АП = КС \times СтАП \times Ку \times ПК = (2172,58 \text{ руб/кв.м} \times 39037 \text{ кв.м}) \times 0,3\% \times 1,055 \times 1,0 = 268\,426,83 \text{ руб.}$$

Арендная плата в год	Арендная плата в квартал	Арендная плата в месяц
268426,83 руб.	67106,71 руб.	22368,90 руб.

Перечисление денежных средств осуществляется на р/с УФК по Свердловской области (ОМС Управление муниципальным имуществом ПГО) № 40101810500000010010 ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской обл. г.Екатеринбург, БИК 046577001, ИНН 6626012250, КПП 662601001, код ОКАТО 65482000000, код БК 902 111 05 024 04 0001 120 («Доходы, получаемые в виде арендной платы за земли, находящиеся в собственности городских округов») по договору аренды от 05.12.2013г. № 67-13-Ю).

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Полевской городской округ
г.Полевской, ул.Свердлова, 19
Начальник Управления
муниципальным имуществом



Е.В.Дорогина

АРЕНДАТОР:

ИНН 6674161164 ООО «Вертикаль»
Юридический адрес: г.Полевской,
пос.Зюзельский, промышленная
площадка № 1, литер 1
тел.89530574576, 89028779783,
Генеральный директор
ИНН 6626019087
ООО «Полевское пиво»
Юридический адрес: г.Полевской,
Восточный промышленный р-он, 4/1,
тел.3-31-63
Директор
Погребняк Павел Владимирович,
тел.89122509494
Мустафин Евгений Рашитович,
тел.89041649582



А.Ю.Кувшинов

М.Н.Юшков

П.В.Погребняк

Е.Р.Мустафин

ООО «Агропромоценка»

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

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
05.04.2013 № 66:59/001/13-1/0819

В.1

1	Кадастровый номер	66:59:0010000:2747	2	Лист №1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предельные номера:	66:59:0010000:11	6				
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 05.04.2013							
5	Местоположение: Свердловская область, г. Полевской, поселок Зюзьковский, промышленная площадка № 1						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информативизации, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование: для лесопереработки						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 39037±138 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 102300274,46	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2172,58	14	Система координат: МСК - 66, зона 1
15	Сведения о правах: —						
16	Сособые отметки: Предыдущий кадастровый номер 66:59:0010000:11 равнозначен кадастровому номеру 66:59:00 00 000:0011. Кадастровый номер измененного земельного участка: 66:59:0010000:11.						
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на обрабатываемые земельные участки:						
18	18.1	Номера образованных участков: 66:59:0010000:2746, 66:59:0010000:2747, 66:59:0010000:2748, 66:59:0102002:484					
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

И. Г. Ильных
(инициалы, фамилия)



Инициалы Полевского отдела
(наименование должности)

ООО «Агропромоценка»

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

И.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
05.04.2013 № 66:01/13-14981/2

1	2	3	3
Кадастровый номер 66:59:0000000-2747	Лист № 2	3	Всего листов: 2

План (схема, схема) земельного участка

4

5 Масштаб 1:2500

Условные знаки: —

И. Г. Ивановых
(подпись, фамилия)

Ивановых
М.П. (подпись)

Начальник Подписного отдела
(подпись, должность)

ООО «Агропромоценка»

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
№ 06-08-21/2014-152
Проведена государственная регистрация
договора аренды
Дата регистрации 18 АВГ 2014
№ 06-08-21/2014-152
Свидетельство РЕНАРО.Р



Прочито, пронумеровано и
сдано печатью
Е. В. Дорогина, лист *02*
Е. В. Дорогина

ООО «Агропромоценка»

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

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 65-13-Ю

Свердловская область, г.Полевской

5 декабря 2013г.

Полевской городской округ, действующий на основании Устава Полевского городского округа (зарегистрирован Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Свердловской области 04 декабря 2008 года, государственный регистрационный номер 663350002008001), от имени которого действует орган местного самоуправления Управление муниципальным имуществом Полевского городского округа, на основании Положения органа местного самоуправления Управление муниципальным имуществом, утверждено решением Думы № 110 от 22 декабря 2005 года, ИНН 6626012250, юридический адрес: 623388 Свердловская область, г.Полевской, ул. Ленина, дом № 2, в лице начальника Управления Дорожной Евгении Викторовны, действующего на основании доверенности от 01.11.2013г. № 66 АА 1913733, удостоверенной Эмеевой Д.Х., нотариусом нотариального округа город Полевской Свердловской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль», в лице генерального директора Кувшинова Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью **8820 кв.м.**, кадастровый номер **66:59:0000000:2748**, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: **Свердловская обл., г.Полевской, пос.Зюльский, промышленная площадка № 1** (далее - Участок), на основании постановления Главы Полевского городского округа от 07.11.2013 № 2799, в границах, указанных в кадастровом паспорте (плане) Участка. Приведенное описание участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором.

1.2 Участок предоставляется с целью его использования для лесопереработки. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным.

1.3 Срок договора аренды устанавливается до **07.11.2062г.**, договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участок считается переданным с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

1.4 Арендодатель гарантирует, что указанный земельный участок никому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит, правами третьих лиц не обременен.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

2.1 Арендатор имеет право:

2.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

2.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.2 Арендатор обязан:

2.2.1. Получить согласие Арендодателя на передачу прав и обязанностей третьим лицам по настоящему Договору.

2.2.2. Использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым использованием.

2.2.3. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

ООО «Агропромоценка»

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

2.2.4. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также иными условиями, установленными Договором, способами, не наносящими вред окружающей среде и Участку как природному объекту.

2.2.5. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

2.2.6. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.7. Обеспечить Арендодателю (его уполномоченным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий Договора.

2.2.8. Самостоятельно в течение 1 месяца после подписания Договора и (или) изменений (дополнений) к нему произвести за свой счет его (их) государственную регистрацию в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2.9. Письменно в пятидневный срок уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений (дополнений) к нему.

2.2.10. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, изменений в наименовании, почтового адреса.

2.2.11. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

2.2.12. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и арендуемому Участку и прилегающим к нему территориям, а также выполнять работы и благоустройству территории. Обеспечивать надлежащее санитарное состояние прилегающей территории.

2.2.13. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, связанные неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора.

2.2.14. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется разрешение (решение) соответствующих компетентных органов, без получения такого разрешения (решения).

2.3. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

2.4. Выполнять условия землепользования в соответствии с постановлением Главы Полевского городского округа от 07.11.2013 № 2799 «О предоставлении земельных участков обществу ограниченной ответственностью «Вертикаль».

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка, предоставленного в аренду.

3.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления надзора за соблюдением Арендатором условий Договора.

3.1.3. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по Договору также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором при невыполнении Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.1.5. Требовать у Арендатора предоставления платёжных документов, подтверждающих своевременность внесения арендной платы.

3.2 Арендодатель обязан:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.2.2. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора путем направления ему уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета арендной платы.

3.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего Договора.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Расчёт арендной платы производится в соответствии с действующим законодательством и оформляется в виде приложения к настоящему договору, являясь его неотъемлемой частью.

4.2. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке, но не более одного раза в год, в соответствии с федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Свердловской области. При изменении арендной платы оформляется новый расчет и направляется Арендодателем уведомлением.

Обязанность по уплате измененного размера арендной платы у Арендатора возникает с момента опубликования соответствующего нормативного правового акта, независимо от даты подписания уведомления об изменении арендной платы.

4.3. Арендная плата вносится Арендатором с **07.11.2013г.** ежемесячно до десятого числа текущего месяца, путем перечисления денежных средств на счет, указанный в приложении №2 настоящего Договора. До 25 числа текущего месяца Арендатор обязан предоставлять Арендодателю копии документов, подтверждающих оплату арендных платежей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю проценты в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. Проценты перечисляются в порядке, предусмотренном пунктом 4.4 Договора для перечисления арендной платы.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,2 процента от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.2. Действие Договора может быть прекращено в случаях:

6.2.1. В любое время по письменному соглашению Сторон.

6.2.2. По истечении срока, указанного в пункте 1.3. Договора, если ко дню истечения срока действия Договора Сторонами не будет достигнуто соглашение о его продлонгации.

6.2.3. В случаях и порядке, предусмотренных законодательством, а также установленных настоящим Договором.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в случае нарушения Арендатором существенных условий настоящего Договора, а именно:

1) невнесения Арендатором арендной платы за 3 месяца подряд;

ООО «Агропромоценка»

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

2) невыполнения иных существенных условий настоящего Договора, и такое нарушение существенных условий не устраняется Арендатором в течение 3 месяцев (или более длительных сроков, обоснованно необходимого для этого) с даты получения Арендатором письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении существенных условий.

6.4. При прекращении действия Договора Арендатор обязан в пятидневный срок вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

Участок считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

6.5. Все споры и разногласия, связанные с исполнением Договора, Стороны разрешают путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации. В случае недостижения согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Расходы по государственной регистрации Договора, изменений (дополнений) к нему а также по прекращению (расторжению) Договора возлагаются на Арендатора.

7.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых передается Арендодателю, второй – Арендатору, третий орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. К Договору прилагаются:

7.3.1. Акт приема-передачи земельного участка.

7.3.2. Расчет арендной платы.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Полевской городской округ
г. Полевской, ул. Свердлова, 19
Начальник Управления
муниципальным имуществом



Е.В.Дорогина

АРЕНДАТОР:

ИНН 6674161164 ООО «Вертикаль»
Юридический адрес: г. Полевской,
пос. Зюльевский, промышленная
площадка № 1, литер 1
тел. 89530574576, 89028779783,
Генеральный директор



А.Ю.Кувшинов

ООО «Агропромоценка»

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору аренды земельного участка
№ 65-13-Ю от 5 декабря 2013г.

А К Т
приема-передачи

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора о предоставлении земельного участка в аренду, составили настоящий акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, расположенный по адресу: **Свердловская обл., г.Полевской, пос.Зюзельский, промышленная площадка № 1**, общей площадью 8820 кв.м., с кадастровым номером **66:59:0000000:2748**, категория земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования для лесопереработки.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Полевской городской округ
г.Полевской, ул.Свердлова, 19
Начальник Управления
муниципальным имуществом



Е.В.Дорогина

АРЕНДАТОР:
ИНН 6674161164 ООО «Вертикаль»
Юридический адрес: г.Полевской,
пос.Зюзельский, промышленная
площадка № 1, литер 1
тел.89530574576, 89028779783,
Генеральный директор



А.Ю.Кузминов

ООО «Агропромоценка»

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору аренды земельного участка
№ 65-13-Ю от 5 декабря 2013г.

РАСЧЕТ арендной платы за земельный участок

Расчет выполнен на основании Постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011г. № 1855-ПП «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы и ставок 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».

Исходные данные для расчета:

- годовая арендная плата (АП);
- кадастровая стоимость земельного участка (КС);
- ставка арендной платы (СтАП);
- коэффициент увеличения (Ку);
- понижающий коэффициент (ПК).

$$П = КС \times СтАП \times Ку \times ПК = (2172,58 \text{ руб/кв.м} \times 8820 \text{ кв.м}) \times 0,3\% \times 1,055 \times 1,0 = 60\,648,22 \text{ руб}$$

Арендная плата в год	Арендная плата в квартал	Арендная плата в месяц
60 648,22 руб.	15 162,06 руб.	5 054,02 руб.

Перечисление денежных средств осуществляется на р/с УФК по Свердловской области (ОМ Управления муниципальным имуществом ПГО) № 40101810500000010010 ГРКЦ ГУ Банк России по Свердловской обл. г.Екатеринбург, БИК 046577001, ИНН 6626012250, КПП 662601001, код ОКАТО 65482000000, код БК 902 111 05 024 04 0001 120 («Доходы, получаемые в виде арендной платы за земля, находящиеся в собственности городских округов» по договору аренды от 05.12.2013г. № 65-13-Ю).

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Полевской городской округ
г.Полевской, ул.Свердлова, 19
Начальник Управления
муниципальным имуществом



Е.В.Дорогина

АРЕНДАТОР:
ИНН 6674161164 ООО «Вертикаль»
Юридический адрес: г.Полевской,
пос. Зюельский, промышленная
площадка № 1, литер 1
тел.89530574576, 89028779783,
Генеральный директор

А.Ю.Кувшинов

ООО «Агропромоценка»


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

В.1

Финанс.ОГБУ «ФАС Росреестра» по Свердловской области
(полномочие от имени кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
05.04.2013 № 66:50/011/13-149318

1	Кадастровый номер: 66:59:0000000:2748	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
Общие сведения					
4	Предельный срок оспаривания учета: 66:59:0000000:11	6			
5	Дата внесения номера в государственной кадастр недвижимости: 05.04.2013				
7	Местоположение: Свердловская область, г. Полевский, поселок Земельский, промышленная площадка № 1				
8	Категория земель:				
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда
8.2	—	лесь	—	—	—
9	Разрешенное использование: для лесопереработки				
10	Функциональное использование/характеристика деятельности:				
11	Площадь: 88207,66 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 19162155,60	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 2172,58
14	Система координат: МСК - 66, зона 1				
15	Сведения о правах: —				
16	Общие отметки: Предельный кадастровый номер 66:59:0000000:11 расположен кадастровому номеру 66:59:00 000 000:0011. Кадастровый номер и площадь земельного участка: 66:59:0000000:11.				
17	—				
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на обремененные земельные участки				
18.1	Номера обремененных участков: 66:59:0000000:2746, 66:59:0000000:2747, 66:59:0000000:2748, 66:59:0103002:484				
18.2	Номер участка, преобразованного в земельный участок: —				
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —				



И.П. (подпись)

И.Г. Иванова
(подпись, фамилия)

ООО «Агропромоценка»

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из Единого государственного реестра недвижимости)
03.04.2013 № 66:001/13-14/018

1	Кадастровый номер: 66:59:0060000:2748	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	---------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (схема) земельного участка

4

5 Масштаб: 1:1,000

Условные обозначения: _____

Начальник Екатеринбургского отдела
(заместитель директора)

И. Г. Давыдов
(подпись, фамилия)

М.П. (подпись)

ООО «Агропромоценка»

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



1 пролито, пронумеровано и
сверлено печатью
Е. В. Дорогина, лист 02

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 Свердловской области, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1.

1.Кадастровый номер 66:59:0102002:309 (здание проходной).

Балансовая (остаточная) стоимость – 182910,13 рублей.

Техническое состояние: пригодное к эксплуатации, требуется ремонт помещений.

Текущее использование: здание не эксплуатируется.

Здание проходной расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2747 с местоположением: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1, на котором также расположены иные строения, которые не являются объектом оценки.

Какие-либо сведения о площади и правообладателях иных строений (которые не являются объектом оценки), также расположенных на земельном участке с 66:59:0000000:2747, отсутствуют.

2.Кадастровый номер 66:59:0102002:332 (здание трансформаторной подстанции).

Балансовая (остаточная) стоимость – 124293,73 рублей.

Техническое состояние: пригодное к эксплуатации.

Текущее использование: здание эксплуатируется по назначению.

Здание трансформаторной подстанции расположено на земельном участке с КН 66:59:0000000:2748 с местоположением: Свердловская область, г. Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1.

Какая либо информация по иным объектам недвижимости, которые не являются объектом оценки, но расположены в границах указанного земельного участка, отсутствует.

От ООО «Вертикаль» _____ /

/