

Отчет № 630

об определении рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества
Нижнетагильского муниципального унитарного предприятия «Горэнерго»
Лот №3 (перечень представлен в разделе 1.1)



ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:	Нижнетагильское муниципальное унитарное предприятие «Горэнерго»
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «НЭКО»
ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ:	№ 5216 от 01.11.2017 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	08.11.2017 г.
ДАТА ОЦЕНКИ:	01.11.2017 г.

2017

Исх. № 630 от 08.11.2017 г.

На основании Договора на проведение оценки № 5216 от 01.11.2017 г. оценщик ООО «НЭКО» провел оценку рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества Нижнетагильского муниципального унитарного предприятия «Горэнерго» Лот №3 (перечень представлен в разделе 1.1).

Оценка выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки №1 утвержденными приказом № 297 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г.; № 2 утвержденными приказом № 298 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г.; №3 утвержденными приказом № 299 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г.; №7 утвержденными приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.; № 10 утвержденными приказом №328 Минэкономразвития России от 01.06.2015 г.; Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), принятым Государственной думой 16.07.1998 г. и одобренным Советом Федерации 17.07.1998 г., а так же со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г).

Все разделы отчета посвящены единой цели - определению рыночной стоимости и не могут трактоваться отдельно, а только в контексте полного текста с учетом принятых допущений и ограничений. Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 01.11.2017 г. итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (НДС не облагается) округленно составляет:

16 596 827 (Шестнадцать миллионов пятьсот девяносто шесть тысяч восемьсот двадцать семь) рублей

Всю информацию и анализ использованные в оценке Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,

Зам. директора по оценке ООО "НЭКО"

Т.С.Даньшина

Содержание

1. Основные факты и выводы	7
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	7
2. Основные факты и выводы	9
2.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	9
2.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	10
3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	11
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	12
4.1. Информация об Исполнителе	12
4.2. Информация об оценщике	12
4.3. Реквизиты Заказчика	13
4.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	13
4.5. Ограничительные условия и пределы применения полученного результата.....	15
4.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	16
4.7. Термины и определения.....	17
4.8. Пределы применения полученного результата	19
5. Описание объекта оценки	20
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
5.2. Имущественные права на объект оценки	20
5.3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
5.3.1. Характеристика объектов Лота № 3.....	24
5.3.2. Характеристика сооружений	27
5.3.3. Характеристика зданий, помещений.....	27
5.3.4. Характеристика оборудования	28
5.3.5. Характеристика движимого имущества - транспортных средств и спецтехники.....	28
5.4. Характеристика местоположения.....	40
5.5. Результаты фотофиксации	44
6. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	45
7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	46
7.1. Описание города Нижний Тагил	46
7.2. Краткие итоги социально-экономического развития города Нижний Тагил за I квартал 2017 года	51
7.3. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов	54
7.4. Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-мае 2017 года	58
7.5. Определение сегмента рынка, которому принадлежит оцениваемое недвижимое	61
7.6. Обзор рынка производственно-складской недвижимости в городе Нижний Тагил.....	62
7.7. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка производственно-складских объектов	64
7.8. Обзор рынка грузовых автомобилей в 2017 году	72
7.9. Анализ наиболее эффективного использования	76
7.9.1. Наиболее эффективное использование (НЭИ).....	76
7.9.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями	77
7.9.3. Анализ ННЭИ оборудования.....	78
6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....	79
7. Описание процесса оценки объектов недвижимости	80
7.10. Затратный подход	80
7.11. Сравнительный подход	84
7.12. Доходный подход	84
7.13. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки.....	85
8. Описание процесса оценки оборудования	86
7.14. Затратный подход	86
7.15. Индексирование затрат	86
7.16. Сравнительный подход	90
7.17. Доходный подход	90
7.18. Выбор подходов для расчёта рыночной стоимости объектов оценки	91
8. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости	95
8.1. Оценка зданий и сооружений затратным подходом.....	95
8.1.1. Расчет износа и устареваний.....	100

8.1.2. Расчет прибыли девелопера.....	104
8.1.3. Расчет стоимости объектов капитального строительства – зданий и сооружений.....	106
8.2. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом.....	107
8.2.1. Выбор объектов аналогов	107
8.2.2. Выбор единицы сравнения.....	108
8.2.3. Обоснование поправок	108
8.2.4. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости	110
9. Расчет рыночной стоимости движимого имущества.....	114
8.3. Расчет стоимости движимого имущества - оборудования, производственный инвентарь, мебель.....	115
8.4. Расчет рыночной стоимости АТС и спецтехники.....	116
9. Согласование результатов и итоговое заключение	118
10. Выводы	119
11. Источники информации	120
12. Приложение №1 Документы об образовании оценщика	121
13. Приложение №2 Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации	122
14. Приложение №3 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.....	124
15. Приложение №5 Фотографии объекта оценки.....	126
16. Приложение №6 Информация из сети Интернет.....	129

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество НТМУП "Горэнерго" Лот №3.

Таблица 1. Перечень объектов оценки Лот №3

п/п	Наименование и характеристики объекта	инв.№	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Дата принятия к учету	остат.ст-ть (по бух.учёту) на 01.09.2017
1	Автобус КАВЗ-32781-011 грузопассажирский Инв.№42505698	42505698	1995	258 835,00	01.04.2010	0,00
2	ГАЗ- 310231 Легковой Медслужба Инв.№60235544	60235544	1998	102 667,00	01.04.2010	0,00
3	ГАЗ-3307 Грузовой бортовой Инв.№60235183	60235183	1992	35 000,00	24.04.2009	0,00
4	ЗИЛ-130 Грузовой бортовой Инв.№60217937	60217937	1972	59 258,00	01.04.2010	0,00
5	ЗИЛ-133ГЯ Грузовой бортовой	60235060	1985	136 783,00	24.04.2009	0,00
6	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный Инв.№42135839/42505823	42135839	2000	145 833,00	01.04.2010	0,00
7	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный Инв.№42135841/42505825	42135841	2000	145 833,00	01.04.2010	0,00
8	ПУМ-1 на базе ГАЗ -3307 Подметально-уборочная машина Инв.№45036467	45036467	2004	614 407,00	01.04.2010	0,00
9	УАЗ -3962 Легковой Санитарный	60235504	1998	48 000,00	31.12.2008	0,00
10	Самосвал (ЗИЛ 450650) инв.60236068	60236068	2002	294 900,00	31.12.2008	0,00
11	ЗИЛ-431412 Специализированная Цистерна ИЛ-980В инв.№45234441	45234441	1988	86 220,00	01.10.2010	0,00
12	Трактор ЛТЗ- 60 гос.№2762	41035362	1994	62 583,00	01.04.2010	0,00
13	Трактор Т40-М Инв.№41036648 гос.№2796	41036648	1991	43 616,00	31.12.2008	0,00
14	ГАЗ-66 БМ302Б (Специальная буровая установка) Инв.№42505676	42505676	1993	319 980,00	01.04.2010	0,00
15	КО-502Б Машина для очистки канализационных сетей гос.№О754УХ	45035397	1995	96 409,00	08.11.2010	0,00
16	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный инв.42505822 гос.№4641СМ	42505822	2000	145 833,00	01.03.2009	0,00
17	УАЗ-3909 Грузовой грузопассажирский инв.60233271 (Н 929 РТ)	60233271	1980	16 451,00	24.04.2009	0,00
18	Трасса кабельная Инв.№30065013	30065013	12/1982	7 958,00	06.10.2008	1 231,76

п/п	Наименование и характеристики объекта	инв.№	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Дата принятия к учету	остат.ст-ть (по бух.учёту) на 01.09.2017
19	Трасса кабельная Инв.№30065019	30065019	12/1988	23 973,00	06.10.2008	0,00
20	Трасса кабельная Инв.№30065020	30065020	02/1990	22 982,00	06.10.2008	0,00
21	Трасса кабельная Инв.№30065024	30065024	04/1992	3 404,00	06.10.2008	1 256,42
22	Нежилое встроенное помещение Инв.№8	8	1997	256 326,00	11.12.2008	166 333,84
23	Нежилое помещения на четвертом этаже в здании нежилого назначения	12	1958	2 455 084,80	22.12.2009	1 829 412,12
24	Насос с бензиновым двигателем	42503093	1998	25 000,00	06.10.2008	0,00
25	Навес металлический Инв.№21065001	21065001	12/1972	24 436,00	11.01.2009	0,00
26	Здание павильона секции задвижек	10065029	12/1982	62 821,00	06.10.2008	0,00
27	Котел " Энергия -3 М " инв.№82	82	01.01.1978	260 000,00	13.09.2010	0,00
28	Тепловизор Testo-875-2(05608752)	118	07.04.2012	127 966,10	07.04.2012	0,00
29	Сварочная электростанция В220/6,5/3,5-Т400/230ВХ	115	08.02.2012	93 220,34	08.02.2012	0,00

Перечень сформирован и предоставлен Заказчиком. Оценщик принимает его к расчётам в неизменном виде.

Подробная характеристика объекта оценки представлена в разделе «Описание объекта оценки».

2. Основные факты и выводы

Таблица 2. Основные факты и выводы

Наименование	Информация
Объект оценки	Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество НТМУП "Горэнерго" Лот №3. Подробное описание объекта оценки представлено в разделе 4.3
Дата оценки	01.11.2017 г.
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № 5216 от 01.11.2017 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Пределом применения полученного результата является его использование Заказчиком для реализации имущества в рамках конкурсного производства.
Результаты расчета рыночной стоимости тремя подходами:	
Доходный подход:	Обоснование применения или отказа от применения того или иного подхода по разным видам имущества описано в соответствующем разделе
Сравнительный подход:	Обоснование применения или отказа от применения того или иного подхода по разным видам имущества описано в соответствующем разделе
Затратный подход:	Обоснование применения или отказа от применения того или иного подхода по разным видам имущества описано в соответствующем разделе
Итоговая величина рыночной стоимости объекта округленно составляет (не облагается НДС):	16 596 827 (Шестнадцать миллионов пятьсот девяносто шесть тысяч восемьсот двадцать семь) рублей

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

В процессе проведенных работ получены следующие результаты итоговой величины рыночной стоимости:

Таблица 3. Результаты оценки.

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости округленно, руб. (НДС не облагается)
Объекты капитального строительства - здания коммунально-бытового назначения с занимаемыми земельными участками	200 148	14 371 892	Не применялся, обоснование отказа от применения данного подхода представлено в п.7.3 настоящего Отчёта	14 572 040
Объекты капитального строительства - сооружения коммунально-бытового назначения	598 137	Не применялся, обоснование отказа от применения данного подхода представлено в п.7.2 настоящего Отчёта	Не применялся, обоснование отказа от применения данного подхода представлено в п.7.3 настоящего Отчёта	598 137
Движимое имущество - АТС и спецтехника	Не применялся, обоснование отказа от применения данного подхода представлено в п.8.1 настоящего Отчёта	308 333	Не применялся, обоснование отказа от применения данного подхода представлено в п.8.3 настоящего Отчёта	308 333

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости округленно, руб. (НДС не облагается)
Движимое имущество - Оборудование, производственный инвентарь, мебель	1 118 317	Не применялся, обоснование отказа от применения данного подхода представлено в п.8.2 настоящего Отчёта	Не применялся, обоснование отказа от применения данного подхода представлено в п.8.3 настоящего Отчёта	1 118 317
Итого				16 596 827

2.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 01.11.2017 г. итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки округленно (НДС не облагается) составляет:

16 596 827 (Шестнадцать миллионов пятьсот девяносто шесть тысяч восемьсот двадцать семь) рублей рублей в т.ч.:

- Объекты капитального строительства - здания коммунально-бытового назначения с занимаемыми земельными участками **14 572 000 (Четырнадцать миллионов пятьсот семьдесят две тысячи) рублей**
- Объекты капитального строительства - сооружения коммунально-бытового назначения **598 137 (Пятьсот девяносто восемь тысяч сто тридцать семь) рублей**
- Движимое имущество - АТС и спецтехника **308 333 (Триста восемь тысяч триста тридцать три) рубля**
- Движимое имущество - Оборудование, производственный инвентарь, мебель **1 118 317 (Один миллион сто восемнадцать тысяч триста семнадцать) рублей.**

3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 4. Задание на оценку

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	Объект оценки	Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество НТМУП "Горэнерго" Лот №3. Подробное описание объекта оценки представлено в разделе 4.3
2	Имущественные права на объект оценки	Объекты оценки являются муниципальным имуществом, принадлежат на праве хозяйственного ведения НТМУП "Горэнерго"
3	Распорядитель на праве аренды, хозяйственного ведения	НТМУП "Горэнерго"
4	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 объект оценки при допущении об отсутствии ограничений (обременений) и прав третьих лиц.
5	Дата оценки	01.11.2017 г.
6	Срок проведения оценки	с 01.11.2017 г. по 08.11.2017 г.
7	Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 5216 от 01.11.2017 г.
8	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
9	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость –5 975 781,24 рублей
10	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
11	Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества в рамках конкурсного производства
12	Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения:	Реализация имущества в рамках конкурсного производства. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, которые способны повлиять на величину определяемой стоимости, не устанавливается. Результаты оценки не могут быть использованы в иных целях.
13	Отчет об оценке, форма отчета	Отчет № 630 от 08.11.2017 г. Форма - полная письменная
14	Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № 5216 от 01.11.2017 г.
15	Допущения и ограничительные условия	Приведены в Разделе 3.4 настоящего отчета об оценке
16	Правоустанавливающие документы на объект оценки	Приведены в Разделе 4.1 настоящего отчета об оценке

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

4.1. Информация об Исполнителе

Таблица 5. Реквизиты Исполнителя

Наименование исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью "НЭКО"
Местоположение	Юридический адрес: 190013, г. Санкт-Петербург, Подъездной переулок, д.19, лит. А, пом. 4-Н
	Почтовый адрес: 622034, Свердловская область, г. Нижний Тагил, пр.Мира,22,офис 17,24
ИНН	6668017444
КПП	783801001
ОГРН	1026601369739
Дата присвоения ОГРН	19.09.2002 г.
Страхование	Полис страхования ответственности оценщика №77700 ОО – 000117/17 от 20.04.2017 г., период страхования с 27.04.2017 г. по 26.04.2018 г. выдан ООО «Центральное Страховое Общество», Страховая сумма составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Других лиц, кроме указанных выше, к проведению оценки не привлекалось.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»	В штат сотрудников ООО «НЭКО» входят 4 дипломированных специалиста, из которых 4 специалиста-оценщика являются членами Саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с дополнениями и изменениями Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции).
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО «НЭКО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 11, 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «НЭКО» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2. Информация об оценщике

Таблица 6. Информация об оценщике

Полное имя Должность	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Даньшина (Шешукова) Татьяна Сергеевна Оценщик	2005-2010 гг. Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», г. Екатеринбург. Квалификация – экономист-менеджер по специальности «Экономика и управление на предприятии (машиностроение)».
	2010-2011 гг. Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», г. Екатеринбург. Право на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №846459 от 01.06.2012 г., регистрационный номер 32 от 14.06.2012 г.
	Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» «20» сентября 2013 г, Регистрационный номер 1116
	Полис страхования ответственности оценщиков № 77700 ОО – 000118/17 от 20.04.2017 г., период страхования с 27.04.2017 г. по 26.04.2018 г., выдан ООО «Центральное Страховое Общество». Страховая сумма составляет 30 000 000,00 (Тридцать миллионов рублей 00 копеек).
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2010 г. по 2013 г. – Помощник Оценщика с 2013 г. - Оценщик.

Полное имя Должность	Квалификация, документы о профессиональном образовании
	Место нахождения Оценщика: Свердловская область, г.Нижний Тагил, пр.Мира, 22,офис 17,24 Контактный телефон: 8 (3435) 25-25-88, 25-15-07 Электронный адрес: neco@neco-nt.ru Трудовой договор №40 от 02.08.2010 г.
Сведения о независимости и оценщика	Настоящим оценщик Даньшина Татьяна Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 11, 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Даньшина Татьяна Сергеевна не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Даньшина Татьяна Сергеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3. Реквизиты Заказчика

Таблица 7. Реквизиты Заказчика

Наименование Заказчика	Нижнетагильское муниципальное унитарное предприятие «Горэнерго»
Местонахождение	Юридический адрес: 622051, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Юности, д. 2В
	Почтовый адрес: 622051, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Юности, д. 2В
ИНН	6623053107
КПП	662301001
ОГРН	1086623007998
Дата внесения записи (https://service.nalog.ru/inn.do)	29.09.2008 г.

4.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

На основании ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ в случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

Причин отступления от определения рыночной стоимости не существует, так как согласно заключенному договору и заданию на оценку в настоящем отчете определяется – рыночная стоимость.

В процессе подготовки Отчета об оценке Исполнитель должен исходить из следующих допущений:

- При проведении оценки Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, а также на информации, имеющейся в архивах оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки;
- Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные,

снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как их собственные утверждения.

- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и допущений, которые оговорены в Отчете.
- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание пакета прав на объект оценки.
- Оценщик не проводил обмер объекта оценки, 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 объекта оценки.
- При оценке выводы делались на основании допущения, что Правообладатель управляет объектом оценки исходя из своих наилучших интересов.
- 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.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика (или третьих лиц), которые явились (или могут стать) следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату. Отчет об оценке не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в настоящем Отчете;
- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Пунктом 8 ФСО № 1 установлено, что «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». Таким образом, законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности не запрещает

использовать информацию из документов, составленных после даты оценки, но описывающих параметры, актуальные на дату оценки.

- Соответственно, оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена из допущения, что количественные и качественные характеристики объекта оценки, указанные в представленных Оценщику документах, актуальны на дату оценки.
- Осмотр объекта оценки проводился 25.04.2017 г. Оценщик делает допущение, что с даты определения кадастровой стоимости до даты договора на оценку не произошло событий, повлекших изменение физических и технических характеристик объекта оценки.
- В соответствии с п. 15 ст. 146 Налогового кодекса РФ "Не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)". Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки НДС не облагается.
- Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.
-

Расчеты стоимости объекта осуществлялись с использованием программы Microsoft Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей;

Часть допущений приведено в тексте отчета при описании объекта оценки, расчетных моделей и самих расчетов.

4.5. Ограничительные условия и пределы применения полученного результата.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Осмотр объектов оценки (объектов капитального строительства - сооружений коммунально-бытового назначения) не производился. Заказчиком не был предоставлен доступ к объектам оценки для целей их фотофиксации, поскольку данные объекты расположены подземно. Заказчик предоставил информацию о качественных и количественных характеристиках объекта. У Оценщика нет оснований считать полученную информацию недостоверной. По мере возможности Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик объекта недвижимости параметрам, отраженным в представленных документах.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки производилась на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также из общедоступных источниках информации из сети Интернет. Оценщик не несет ответственности за недостоверность и неполноту предоставленных сведений.

4.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”(в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом Ассоциации «Саморегулируемая

организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г).

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

4.7. Термины и определения

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

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

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.¹

Кадастровая стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки;²

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний;³

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах;⁴

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.⁵

¹ См. Гл. III, П.6 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

² См. Гл. III, П.10 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

³ См. Гл. II, П.15 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

⁴ См. Гл. II, П.14 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

⁵ См. Гл. II, П.13 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.⁷

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.⁸

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.⁹

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.¹⁰

Ограничение (обременение) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.¹¹

Полная восстановительная стоимость строений - в теоретическом плане под полной восстановительной стоимостью строений понимается смета затрат, стоимость возведение копии оцениваемого здания на дату оценки. Полная восстановительная стоимость зданий включает прямые и косвенные строительные затраты, а также предпринимательский доход.¹²

Прямые строительные затраты. Капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.¹³

Косвенные затраты. Капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами. К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.¹⁴

⁶ См. Гл. II, П.7 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

⁷ См. Гл. II, П.8 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

⁸ См. Гл. II, П.4 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

⁹ См. Гл. II, П.12 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹⁰ См. Гл. II, П.6 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹¹ Федеральный закон № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

¹² Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.Интерреклама, 2003 г., стр.303-304

¹³ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.Интерреклама, 2003 г., стр.304

¹⁴ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.Интерреклама, 2003 г., стр.304

Прибыль предпринимателя. Предпринимательское вознаграждение позволяет учесть вознаграждение за риск, испытываемый предпринимателем в связи с реализацией строительного проекта. При расчете его стоимости оценщики анализируют доход девелоперов и предпринимательскую прибыль, которая соответствует разнице между полными затратами на строительство и рыночной стоимостью объекта после его выхода на проектную мощность.¹⁵

4.8. Пределы применения полученного результата

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;

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

Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение стоимости объекта оценки в результате последующих изменений социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

¹⁵ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.Интерреклама, 2003 г., стр.304

5. Описание объекта оценки

5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Акты о приеме-передаче зданий (сооружений);
2. Инвентаризационные карточки для учета машин и оборудования;
3. Постановление о передаче имущества в хозяйственное ведение НТМУП "Горэнерго";
4. Справка о физических и технических характеристиках объектов оценки";
5. Данные визуального осмотра.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

5.2. Имущественные права на объект оценки

Движимое и недвижимое имущество - здания и сооружения, транспортные средства, спецтехника, оборудование, инвентарь, мебель - были переданы Нижнетагильскому Муниципальному унитарному предприятию "Горэнерго" в хозяйственное ведение по следующим постановлениям:

1. Постановление главы города Нижний Тагил Свердловской области №812 от 18.09.2008 г. "О создании Нижнетагильского муниципального унитарного предприятия «Горэнерго»;
2. Постановление Администрации города Нижний Тагил №177 от 18.02.2009 г. "О передаче имущества в хозяйственное ведение Нижнетагильскому муниципальному унитарному предприятию «Горэнерго»;
3. Постановление Администрации города Нижний Тагил №302 от 17.02.2010 г. "О передаче объектов коммунального хозяйства (инженерных сетей), состоящих на балансе образовательных учреждений, в муниципальную казну города Нижний Тагил";
4. Постановление Администрации города Нижний Тагил №363 от 24.02.2010 г. "О передаче имущества в хозяйственное ведение Нижнетагильскому муниципальному унитарному предприятию «Горэнерго»;
5. Постановление Администрации города Нижний Тагил №389 от 05.03.2011 г. "О передаче имущества в хозяйственное ведение Нижнетагильскому муниципальному унитарному предприятию «Горэнерго»;
6. Постановление Администрации города Нижний Тагил №538 от 23.04.2009 г. "О передаче имущества в хозяйственное ведение Нижнетагильскому муниципальному унитарному предприятию «Горэнерго»;

7. Постановление Администрации города Нижний Тагил №835 от 06.05.2011 г. "О передаче имущества в хозяйственное ведение Нижнетагильскому муниципальному унитарному предприятию «Горэнерго»;
8. Постановление Администрации города Нижний Тагил №1064 от 05.12.2008 г. "О передаче имущества в хозяйственное ведение Нижнетагильскому муниципальному унитарному предприятию «Горэнерго»;
9. Постановление Администрации города Нижний Тагил №1084 от 10.12.2008 г. "О передаче имущества в хозяйственное ведение Нижнетагильскому муниципальному унитарному предприятию «Горэнерго»;
10. Постановление Администрации города Нижний Тагил №1145 от 31.12.2008 г. "О передаче имущества в хозяйственное ведение Нижнетагильскому муниципальному унитарному предприятию «Горэнерго»;
11. Постановление Администрации города Нижний Тагил №1748 от 02.10.2009 г. "О передаче имущества в хозяйственное ведение Нижнетагильскому муниципальному унитарному предприятию «Горэнерго»;
12. Постановление Администрации города Нижний Тагил №1847 от 15.09.2011 г. "О внесении изменений в Приложение к постановлению Администрации города Нижний Тагил от 20.08.2010 №1873";
13. Постановление Администрации города Нижний Тагил Свердловской области №1144 от 31.12.2008 г. "О передаче имущества в хозяйственное ведение Нижнетагильскому муниципальному унитарному предприятию «Горэнерго»;
14. Постановление Администрации города Нижний Тагил №2321 от 15.10.2010 г. "О передаче транспортного средства в хозяйственное ведение Нижнетагильскому муниципальному унитарному предприятию «Горэнерго»;
15. Постановление Администрации города Нижний Тагил №2284 от 07.12.2009 г. "О предоставлении в аренду НТМУП "Горэнерго" земельного участка из категории земель населенных пунктов для эксплуатации тепловой насосной станции №2 с пристроями".

В соответствии со ст. 294 ГК право хозяйственного ведения -это право государственного или муниципального унитарного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом публичного собственника в пределах, установленных законом или иными правовыми актами.

Часть имущества принадлежит Нижнетагильскому муниципальному унитарному предприятию "Горэнерго" на праве собственности, приобретенные в процессе хозяйственной деятельности. Правоустанавливающие документы Заказчиком не предоставлены. Оценщик делает допущения, что права были зарегистрированы в соответствии с законодательством РФ,

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не

противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

5.3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки являются движимое и недвижимое имущество НТМУП "Горэнерго" Лот №3:

Таблица 8. Состав Лота №3

п/п	Наименование и характеристики объекта	Инв.№	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Остат.ст-ть (по бух.учёту) на 01.09.2017
1	Автобус КАВЗ-32781-011 грузопассажирский Инв.№42505698	42505698	258 835,00	0,00
2	ГАЗ- 310231 Легковой Медслужба Инв.№60235544	60235544	102 667,00	0,00
3	ГАЗ-3307 Грузовой бортовой Инв.№60235183	60235183	35 000,00	0,00
4	ЗИЛ-130 Грузовой бортовой Инв.№60217937	60217937	59 258,00	0,00
5	ЗИЛ-133ГЯ Грузовой бортовой	60235060	136 783,00	0,00
6	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный Инв.№42135839/42505823	42135839	145 833,00	0,00
7	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный Инв.№42135841/42505825	42135841	145 833,00	0,00
8	ПУМ-1 на базе ГАЗ -3307 Подметально-уборочная машина Инв.№45036467	45036467	614 407,00	0,00
9	УАЗ -3962 Легковой Санитарный	60235504	48 000,00	0,00
10	Самосвал (ЗИЛ 450650) инв.60236068	60236068	294 900,00	0,00
11	ЗИЛ-431412 Специализированная Цистерна ИЛ-980В инв.№45234441	54234441	86 220,00	0,00
12	Трактор ЛТЗ- 60 гос.№2762	41035362	62 583,00	0,00
13	Трактор Т40-М Инв.№41036648 гос.№2796	41036648	43 616,00	0,00
14	ГАЗ-66 БМ302Б (Специальная буровая установка) Инв.№42505676	42505676	319 980,00	0,00
15	КО-502Б Машина для очистки канализационных сетей гос.№О754УХ	45035397	96 409,00	0,00
16	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный инв.42505822 гос.№4641СМ	42505822	145 833,00	0,00
17	УАЗ-3909 Грузовой грузопассажирский инв.60233271 (Н 929 РТ)	60233271	16 451,00	0,00
18	Трасса кабельная Инв.№30065013	30065013	7 958,00	1 231,76
19	Трасса кабельная Инв.№30065019	30065019	23 973,00	0,00
20	Трасса кабельная Инв.№30065020	30065020	22 982,00	0,00
21	Трасса кабельная Инв.№30065024	30065024	3 404,00	1 256,42
22	Нежилое встроенное помещение Инв.№8	8	256 326,00	166 333,84
23	Нежилое помещения на четвертом этаже в здании нежилого назначения	12	2 455 084,80	1 829 412,12
24	Насос с бензиновым двигателем	42503093	25 000,00	0,00

п/п	Наименование и характеристики объекта	Инв.№	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Остат.ст-ть (по бух.учёту) на 01.09.2017
25	Навес металлический Инв.№21065001	21065001	24 436,00	0,00
26	Здание павильона секции задвижек	10065029	62 821,00	0,00
27	Котел " Энергия -3 М " инв.№82	82	260 000,00	0,00
28	Тепловизор Testo-875-2(05608752)	118	127 966,1	0,00
29	Сварочная электростанция В220/6,5/3,5-Т400/230ВХ	115	93 220,34	0,00

5.3.1. Характеристика объектов Лота № 3

Сводная техническая характеристика объектов представлена в таблице ниже:

Таблица 9. Сводная техническая характеристика Лота № 3.

п/п	Наименование и характеристики объекта	Инв.№	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Кол-во	Дата принятия к учету	Основание поступления	Адрес нахождения	Эксплуатационные характеристики (состояние)	Остат.ст-ть (по бух.учету) на 01.09.2017
1	Автобус КАВЗ-32781-011 грузопассажирский Инв.№42505698	42505698	1995	258 835,00	1	01.04.2010	Пост.№336 от 24.02.10	РСКУ (Крупская 5)	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1994 года выпуска.Необходимо списать.	0,00
2	ГАЗ- 310231 Легковой Медслужба Инв.№60235544	60235544	1998	102 667,00	1	01.04.2010	Пост.№336 от 24.02.10	РСКУ (Крупская 5)	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1998 года выпуска.Необходимо списать.	0,00
3	ГАЗ-3307 Грузовой бортовой Инв.№60235183	60235183	1992	35 000,00	1	24.04.2009	Пост.№538 от 23.04.09	РСКУ (Крупская 5)	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1994 года выпуска.Необходимо списать.	0,00
4	ЗИЛ-130 Грузовой бортовой Инв.№60217937	60217937	1972	59 258,00	1	01.04.2010	Пост.№336 от 24.02.10	РСКУ (Крупская 5)	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1972 года выпуска.Необходимо списать.	0,00
5	ЗИЛ-133ГЯ Грузовой бортовой	60235060	1985	136 783,00	1	24.04.2009			Имеется заключение о не целесообразности восстановления. 1985 года выпуска.Необходимо списать.	0,00
6	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный Инв.№42135839/42505823	42135839	2000	145 833,00	1	01.04.2010	Пост.№336 от 24.02.10	РСКУ (Крупская 5)	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 2000 года выпуска.Необходимо списать.	0,00
7	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный Инв.№42135841/42505825	42135841	2000	145 833,00	1	01.04.2010			Имеется заключение о не целесообразности восстановления. 2000 года выпуска.Необходимо списать.	0,00
8	ПУМ-1 на базе ГАЗ -3307 Подметально-уборочная машина Инв.№45036467	45036467	2004	614 407,00	1	01.04.2010	Пост.№336 от 24.02.10	РСКУ (Крупская 5)	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 2004 года выпуска.Необходимо списать.	0,00
9	УАЗ -3962 Легковой Санитарный	60235504	1998	48 000,00	1	31.12.2008	Пост.№1145 от 31.12.08	РСКУ (Крупская 5)	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1997 года выпуска.Необходимо списать.	0,00

п/п	Наименование и характеристики объекта	Инв.№	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Кол-во	Дата принятия к учету	Основание поступления	Адрес нахождения	Эксплуатационные характеристики (состояние)	Остат.ст-ть (по бух.учёту) на 01.09.2017
10	Самосвал (ЗИЛ 450650) инв.60236068	60236068	2002	294 900,00	1	31.12.2008	Пост.№1145 от 31.12.08	РСКУ (Крупская 5)	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 2001 года выпуска.Необходимо списать.	0,00
11	ЗИЛ-431412 Специализированная Цистерна ИЛ-980В инв.№45234441	54234441	1988	86 220,00	1	01.10.2010	Пост.№336 от 24.02.10	РСКУ (Крупская 5)	Объект представлен в разборе, без возможности восстановления	0,00
12	Трактор ЛТЗ- 60 гос.№2762	41035362	1994	62 583,00	1	01.04.2010	Пост.№336 от 24.02.10	РСКУ (Крупская 5)	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1994 года выпуска.Необходимо списать.	0,00
13	Трактор Т40-М Инв.№41036648 гос.№2796	41036648	1991	43 616,00	1	31.12.2008	Пост.№336 от 24.02.10	РСКУ (Крупская 5)	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1991 года выпуска.Необходимо списать.	0,00
14	ГАЗ-66 БМ302Б (Специальная буровая установка) Инв.№42505676	42505676	1993	319 980,00	1	01.04.2010			Не исправна Снят с учета	0,00
15	КО-502Б Машина для очистки канализационных сетей гос.№О754УХ	45035397	1995	96 409,00	1	08.11.2010			Не исправна. Необходим ремонт двигателя и основных узлов. Последний раз эксплуатировалась в 2010 году.	0,00
16	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный инв.42505822 гос.№4641СМ	42505822	2000	145 833,00	1	01.03.2009			Необходим капитальный ремонт. Последний раз использовался в 2010 году.	0,00
17	УАЗ-3909 Грузовой грузопассажирский инв.60233271 (Н 929 РТ)	60233271	1980	16 451,00	1	24.04.2009			Необходим ремонт двигателя. Последний раз использовался в 2013 году.	0,00
18	Трасса кабельная Инв.№30065013	30065013	12/1982	7 958,00	1	06.10.2008	Постановление 812 от 18.09.08		Находится под землёй в траншее	1 231,76
19	Трасса кабельная Инв.№30065019	30065019	12/1988	23 973,00	1	06.10.2008	Постановление 812 от 18.09.08		Находится под землёй в траншее	0,00
20	Трасса кабельная Инв.№30065020	30065020	02/1990	22 982,00	1	06.10.2008	Постановление 812 от 18.09.08		Находится под землёй в траншее	0,00
21	Трасса кабельная Инв.№30065024	30065024	04/1992	3 404,00	1	06.10.2008	Постановление 812 от 18.09.08		Находится под землёй в траншее	1 256,42
22	Нежилое встроенное помещение Инв.№8	8	1997	256 326,00	1	11.12.2008	Кадастровый номер 66:56:0208009:1528		Циолковского, 4а	166 333,84

п/п	Наименование и характеристики объекта	Инв.№	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Кол-во	Дата принятия к учету	Основание поступления	Адрес нахождения	Эксплуатационные характеристики (состояние)	Остат.ст-ть (по бух.учёту) на 01.09.2017
23	Нежилое помещения на четвертом этаже в здании нежилого назначения	12	1958	2 455 084,80	1	22.12.2009			Энтузиастов, 35	1 829 412,12
24	Насос с бензиновым двигателем	42503093	1998	25 000,00	1	06.10.2008	Постановление 812 от 18.09.08		Пришел в негодность	0,00
25	Навес металлический Инв.№21065001	21065001	12/1972	24 436,00	1	11.01.2009	Постановление 812 от 18.09.08	РСКУ (Крупская 5)	Металлический навес разрушен	0,00
26	Здание павильона секции задвижек	10065029	12/1982	62 821,00	1	06.10.2008	Постановление 812 от 18.09.08	ул.Ватутина	Недостроенное сооружение	0,00
27	Котел " Энергия -3 М " инв.№82	82	01.01.1978	260 000,00	1	13.09.2010			Не используется. Заменен на новый.	0,00
28	Тепловизор Testo-875-2(05608752)	118	07.04.2012	127966,1	1	07.04.2012			Не исправен	0,00
29	Сварочная электростанция В220/6,5/3,5-Т400/230ВХ	115	08.02.2012	93 220,34	1	08.02.2012			Не исправен	0,00

5.3.2. Характеристика сооружений

Перечень оцениваемых сооружений с указанием характеристик представлен ниже:

Таблица 10. Характеристика сооружений

	Наименование и характеристики объекта	Инв.№	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес нахождения объекта	Остат.ст-ть (по бух. учету) на 01.09.2017	Технические документы, находящиеся в техотделе НТ МУП Горэнерго	Протяженность, м
1	Трасса кабельная Инв.№30065013	30065013	12/1982	7 958,00	Кабель ААШБ-1-3*16	от ул. Парковая, 1 до Пихтовой, 40	1231,76	Находится под землёй в траншее	420
2	Трасса кабельная Инв.№30065019	30065019	12/1988	23 973,00	Кабель силовой 1 кв (3х700)	ул. Киевская, 1 (КНС-86)	0	Находится под землёй в траншее	72
3	Трасса кабельная Инв.№30065020	30065020	02/1990	22 982,00	кабель 0,4 кв в земляной траншее	ул. Юности, 1 (от ТП-41 до камеры УТ 60)	0	Находится под землёй в траншее	600
4	Трасса кабельная Инв.№30065024	30065024	04/1992	3 404,00	кабель в земляной траншее	ул. Пихтовые горы, 1	1256,42	Находится под землёй в траншее	680

5.3.3. Характеристика зданий, помещений

Перечень оцениваемых помещений, зданий с указанием характеристик представлен ниже:

Таблица 11. Характеристика зданий, помещений

	Наименование и характеристики объекта	Инв.№	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес нахождения объекта	Площадь, кв.м.
1	Нежилое встроенное помещение Инв.№8	8	256326	Кадастровый номер 66:56:0208009:1528	Циолковского, 4а	171
2	Нежилое помещения на четвертом этаже в здании нежилого назначения	12	2455084,8	Данные не предоставлены	Энтузиастов, 35	194,2
3	Навес металлический Инв.№21065001	21065001	24436	Постановление 812 от 18.09.08	РСКУ (Крупская 5)	96
4	Здание павильона секции задвижек	10065029	62821	Постановление 812 от 18.09.08	ул.Ватутина	54

5.3.4. Характеристика оборудования

Перечень оцениваемого оборудования с указанием характеристик представлен ниже:

Таблица 12. Характеристика оборудования

№п/п	Наименование	Инв.№	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Кол-во	Остат.ст-ть (по бух.учёту) на 01.09.2017
1	Насос с бензиновым двигателем	42503093	01.01.1998	25 000,00	1	Пришел в негодность
2	Котел " Энергия -3 М " инв.№82	82	01.01.1978	260 000,00	1	Не используется. Заменен на новый.
3	Тепловизор Testo-875-2(05608752)	118	07.04.2012	127 966,1	1	Не исправен
4	Сварочная электростанция В220/6,5/3,5-Т400/230ВХ	115	08.02.2012	93 220,34	1	Не исправен

5.3.5. Характеристика движимого имущества - транспортных средств и спецтехники

Перечень оцениваемых транспортных средств и спецтехники представлен ниже:

Таблица 13. Перечень транспортных средств и спецтехники, с указанием характеристик

№ п/п	Инв. №	АТС	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию, руб.	Постановление	Описание физического состояния	Акт приёма-передачи №	Акт приёма-передачи, дата	ПТС
1	42505698	Автобус КАВ3-32781-011 грузопассажирский Инв.№42505698	01.04.2010	258 835,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о нецелесообразности восстановления 1994 года выпуска. Необходимо списать.	1	01.04.2010г.	Паспорт транспортного средства 66 ЕР 324792 от 09.08.2001 г., выдан РЭО ГИБДД УВД г. Нижний Тагил;
2	60235544	ГАЗ- 310231 Легковой Медслужба Инв.№60235544	01.04.2010	102 667,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о нецелесообразности восстановления 1998 года выпуска. Необходимо списать.	5	01.04.2010г.	Паспорт транспортного средства 66 ЕР 344742 от 22.02.2002 г., выдан РЭО ГИБДД УВД г. Нижний Тагил;

№ п/п	Инв. №	АТС	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию, руб.	Постановление	Описание физического состояния	Акт приёма-передачи №	Акт приёма-передачи, дата	ПТС
3	60235183	ГАЗ-3307 Грузовой бортовой Инв.№60235183	24.04.2009	35 000,00	Пост.№538 от 23.04.09	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1994 года выпуска. Необходимо списать.	24	24.04.2009	Паспорт транспортного средства 66 КН 129121 от 12.08.2004 г., выдан РЭО ГИБДД УВД г. Нижний Тагил;
4	60217937	ЗИЛ-130 Грузовой бортовой Инв.№60217937	01.04.2010	59 258,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1972 года выпуска. Необходимо списать.	2	01.04.2010	Паспорт транспортного средства 66 МК 468933 от 09.12.2009 г., выдан МРЭО ГИБДД при УВД по г. Нижний Тагил
5	60235060	ЗИЛ-133ГЯ Грузовой бортовой	24.04.2009	136 783,00	Пост.№538 от 23.04.09	Имеется заключение о не целесообразности восстановления. 1985 года выпуска. Необходимо списать.	26	24.04.2009	Паспорт транспортного средства 66 ЕС 238679 от 18.04.2003 г., выдан РЭО ГИБДД УВД г. Нижний Тагил;
6	42135839	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный Инв.№42135839/42505823	01.04.2010	145 833,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 2000 года выпуска. Необходимо списать.	9	01.04.2010	Паспорт самоходной машины и других видов техники АА 809667
7	42135841	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный Инв.№42135841/42505825	01.04.2010	145 833,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о не целесообразности восстановления. 2000 года выпуска.Необходимо списать.	10	01.04.2010	Паспорт самоходной машины и других видов техники АА 809668
8	45036467	ПУМ-1 на базе ГАЗ -3307 Подметально-уборочная машина Инв.№45036467	01.04.2010	614 407,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 2004 года выпуска. Необходимо списать.	4	01.04.2010	Паспорт транспортного средства 62КС 564604 от30.07.2004г. выдан ООО «БЕРЦ» 390007 г.Рязань ул. Мехзавод, д.1»Б»

№ п/п	Инв. №	АТС	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию, руб.	Постановление	Описание физического состояния	Акт приёма-передачи №	Акт приёма-передачи, дата	ПТС
9	60235504	УАЗ -3962 Легковой Санитарный	31.12.2008	48 000,00	Пост.№1145 от 31.12.2008	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1997 года выпуска. Необходимо списать.	503	31.12.2008	Паспорт транспортного средства 66КС 502921 от 22.06.2006 г., выдан МРЭО ГИБДД при УВД по г. Нижний Тагил
10	60236068	Самосвал (ЗИЛ 450650) инв.60236068	31.12.2008	294 900,00	Пост.№1145 от 31.12.2008	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 2001 года выпуска. Необходимо списать.	502	31.12.2008	Справка с ГАИ
11	45234441	ЗИЛ-431412 Специализированная Цистерна ИЛ-980В инв.№45234441	1988	86 220,00	Пост.№363 от 24.02.10	Объект представлен в разборе, без возможности восстановления	6	01.10.2010	Отсутствует
12	41035362	Трактор ЛТЗ- 60 гос.№2762	01.04.2010	62 583,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1994 года выпуска. Необходимо списать.	11	01.04.2010	Паспорт самоходной машины и других видов техники АА 348334
13	41036648	Трактор Т40-М Инв.№41036648 гос.№2796	01.04.2010	43 616,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1991 года выпуска. Необходимо списать.	8	01.04.2010	Паспорт самоходной машины и других видов техники АА 348340
14	42505676	ГАЗ-66 БМ302Б (Специальная буровая установка) Инв.№42505676	01.04.2010	319 980,00	Пост.№363 от 24.02.10	Не исправна Снят с учета	7	01.04.2010	Паспорт транспортного средства 66 МК 468929 от 22.11.2009 г., выдан МРЭО ГИБДД при УВД по г. Нижний Тагил

№ п/п	Инв. №	АТС	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию, руб.	Постановление	Описание физического состояния	Акт приёма-передачи №	Акт приёма-передачи, дата	ПТС
15	45035397	КО-502Б Машина для очистки канализационных сетей гос.№О754УХ	08.11.2010	96 409,00	Пост.№2321 от 15.10.10	Не исправна. Необходим ремонт двигателя и основных узлов. Последний раз эксплуатировалась в 2010 году.	1	08.11.2010	Паспорт транспортного средства 66 МК 467260 от 23.04.2010 г., выдан МРЭО ГИБДД при УВД по г. Нижний Тагил
16	42505822	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный инв.42505822 гос.№4641СМ	01.03.2009	145 833,00	Пост.№177 от 18.02.2009г.	Необходим капитальный ремонт. Последний раз использовался в 2010 году.	21	01.03.2009	Паспорт самоходной машины и других видов техники АА 809669
17	60233271	УАЗ-3909 Грузовой грузопассажирский инв.60233271 (Н 929 РТ)	24.04.2009	16 451,00	Пост.№538 от 23.04.09	Необходим ремонт двигателя. Последний раз использовался в 2013 году.	23	24.04.2009	

Таблица 14. Характеристики транспортного средства

1	42505698	Автобус КАВЗ-32781-011 грузопассажирский Инв.№42505698	01.04.2010	258 835,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о нецелесообразности восстановления 1994 года выпуска. Необходимо списать.
---	----------	--	------------	------------	--------------------------	---

Наименование	Автобус
Тип/модель	КАВЗ-32781-011 грузопассажирский
Масса без нагрузки кг.	5700

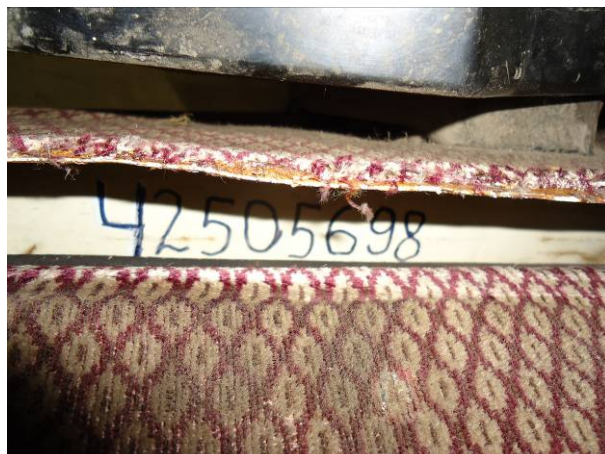


Таблица 15. Характеристики транспортного средства

2	60235544	ГАЗ- 310231 Легковой Медслужба Инв.№60235544	01.04.2010	102 667,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о нецелесообразности восстановления 1998 года выпуска. Необходимо списать.
---	----------	---	------------	------------	--------------------------	---

Наименование	Легковой медслужба
Тип/модель	ГАЗ- 310231
Масса без нагрузки кг.	1540



Таблица 16. Характеристики транспортного средства

3	60235183	ГАЗ-3307 Грузовой бортовой Инв.№60235183	24.04.2009	35 000,00	Пост.№538 от 23.04.09	Имеется заключение о нецелесообразности восстановления 1994 года выпуска. Необходимо списать.
---	----------	---	------------	-----------	--------------------------	---

Наименование	Грузовой бортовой
Тип/модель	ГАЗ-3307
Масса без нагрузки кг.	3200



Таблица 17. Характеристики транспортного средства

4	60217937	ЗИЛ-130 Грузовой бортовой Инв.№60217937	01.04.2010	59 258,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о нецелесообразности восстановления 1972 года выпуска. Необходимо списать.
---	----------	--	------------	-----------	--------------------------	---

Наименование	Грузовой бортовой
Тип/модель	ЗИЛ-130
Масса без нагрузки кг.	4300



Таблица 18. Характеристики транспортного средства

5	60235060	ЗИЛ-133ГЯ Грузовой бортовой	24.04.2009	136 783,00	Пост.№538 от 23.04.09	Имеется заключение о не целесообразности восстановления. 1985 года выпуска. Необходимо списать.
---	----------	-----------------------------	------------	------------	-----------------------	---

Наименование	Грузовой бортовой
Тип/модель	ЗИЛ-133ГЯ
Масса без нагрузки кг.	7610



Таблица 19. Характеристики транспортного средства

6	42135839	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный Инв.№42135839/42505823	01.04.2010	145 833,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 2000 года выпуска. Необходимо списать.
---	----------	---	------------	------------	-----------------------	--

Наименование	Погрузчик универсальный - малогабаритный
Тип/модель	ПУМ -500
Масса без нагрузки кг.	2500



Таблица 20. Характеристики транспортного средства

7	42135841	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный Инв.№42135841/42505825	01.04.2010	145 833,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о нецелесообразности восстановления. 2000 года выпуска. Необходимо списать.
---	----------	---	------------	------------	-----------------------	--

Наименование	Погрузчик универсальный - малогабаритный
Тип/модель	ПУМ -500
Масса без нагрузки кг.	2500

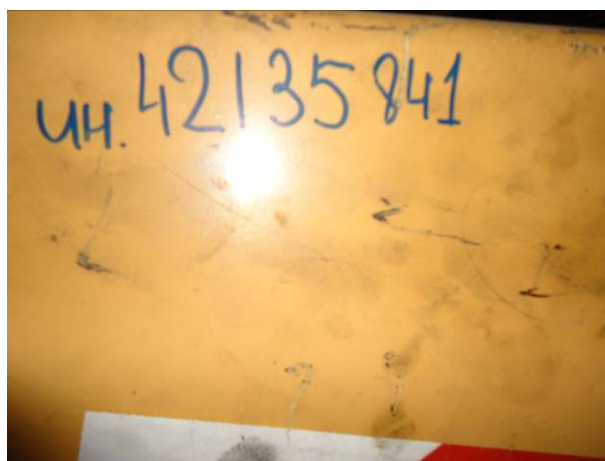


Таблица 21. Характеристики транспортного средства

8	45036467	ПУМ-1 на базе ГАЗ -3307 Подметально-уборочная машина Инв.№45036467	01.04.2010	614 407,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о нецелесообразности восстановления 2004 года выпуска. Необходимо списать.
---	----------	--	------------	------------	-----------------------	---

Наименование	Подметально-уборочная машина
Тип/модель	ПУМ-1 на базе ГАЗ -3307
Масса без нагрузки кг.	6485



Таблица 22. Характеристики транспортного средства

9	60235504	УАЗ -3962 Легковой Санитарный	31.12.2008	48 000,00	Пост.№1145 от 31.12.2008	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1997 года выпуска. Необходимо списать.
---	----------	-------------------------------	------------	-----------	--------------------------	--

Наименование	Легковой Санитарный
Тип/модель	УАЗ -3962
Масса без нагрузки кг.	1880



Таблица 23. Характеристики транспортного средства

10	60236068	Самосвал (ЗИЛ 450650) инв.60236068	31.12.2008	294 900,00	Пост.№1145 от 31.12.2008	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 2001 года выпуска. Необходимо списать.
----	----------	--------------------------------------	------------	------------	--------------------------	--

Наименование	Самосвал
Тип/модель	ЗИЛ 450650
Масса без нагрузки кг.	3915



Таблица 24.

11	45234441	ЗИЛ-431412 Специализированная Цистерна ИЛ-980В инв.№45234441	1988	86 220,00	Пост.№363 от 24.02.10	Объект представлен в разборе, без возможности восстановления
----	----------	--	------	-----------	-----------------------	--

Наименование	ЗИЛ
Тип/модель	ЗИЛ 450650 Специализированная цистерна
Масса без нагрузки кг. (В наличии)	2 000

Таблица 25. Характеристики транспортного средства

11	41035362	Трактор ЛТЗ- 60 гос.№2762	01.04.2010	62 583,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1994 года выпуска. Необходимо списать.
----	----------	---------------------------	------------	-----------	-----------------------	--

Наименование	Трактор
Тип/модель	ЛТЗ- 60
Масса без нагрузки кг.	3380



Таблица 26. Характеристики транспортного средства

12	41036648	Трактор Т40-М Инв.№41036648 гос.№2796	01.04.2010	43 616,00	Пост.№363 от 24.02.10	Имеется заключение о не целесообразности восстановления 1991 года выпуска. Необходимо списать.
----	----------	--	------------	-----------	-----------------------	--

Наименование	Трактор
Тип/модель	Т40-М
Масса без нагрузки кг.	2695



Таблица 27. Характеристики транспортного средства

13	42505676	ГАЗ-66 БМ302Б (Специальная буровая установка) Инв.№42505676	01.04.2010	319 980,00	Пост.№363 от 24.02.10	Не исправна Снят с учета
----	----------	---	------------	------------	-----------------------	-----------------------------

Наименование	Специальная буровая установка
Тип/модель	ГАЗ-66 БМ302Б
Масса без нагрузки кг.	3470



Таблица 28. Характеристики транспортного средства

14	45035397	КО-502Б Машина для очистки канализационных сетей гос.№О754УХ	08.11.2010	96 409,00	Пост.№2321 от 15.10.10	Не исправна. Необходим ремонт двигателя и основных узлов. Последний раз эксплуатировалась в 2010 году.
----	----------	--	------------	-----------	------------------------	--

Наименование	Машина для очистки канализационных сетей
Тип/модель	КО-502Б
Масса без нагрузки кг.	6250



Таблица 29. Характеристики транспортного средства

15	42505822	ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогабаритный инв.42505822 гос.№4641СМ	01.03.2009	145 833,00	Пост.№177 от 18.02.2009г.	Необходим капитальный ремонт. Последний раз использовался в 2010 году.
----	----------	--	------------	------------	---------------------------	--

Наименование	Погрузчик универсальный -малогабаритный
Тип/модель	ПУМ -500
Масса без нагрузки кг.	2500



Таблица 30. Характеристики транспортного средства

16	60233271	УАЗ-3909 Грузовой грузопассажирский инв.60233271 (Н 929 РТ)	24.04.2009	16 451,00	Пост.№538 от 23.04.09	Необходим ремонт двигателя. Последний раз использовался в 2013 году.
----	----------	---	------------	-----------	-----------------------	--

Наименование	Грузовой грузопассажирский
Тип/модель	УАЗ-3909
Масса без нагрузки кг.	1720



5.4. Характеристика местоположения

Объект оценки расположен по адресу Свердловская область, г. Нижний Тагил, преимущественно в Дзержинском районе. Ближайшим окружением является зона жилой и коммерческой застройки. Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую. Подъезд к объекту оценки – асфальтовая дорога.

Объект оценки расположен в городе Нижний Тагил. Нижний Тагил – второй по величине город Свердловской области, крупнейший промышленный центр Урала.

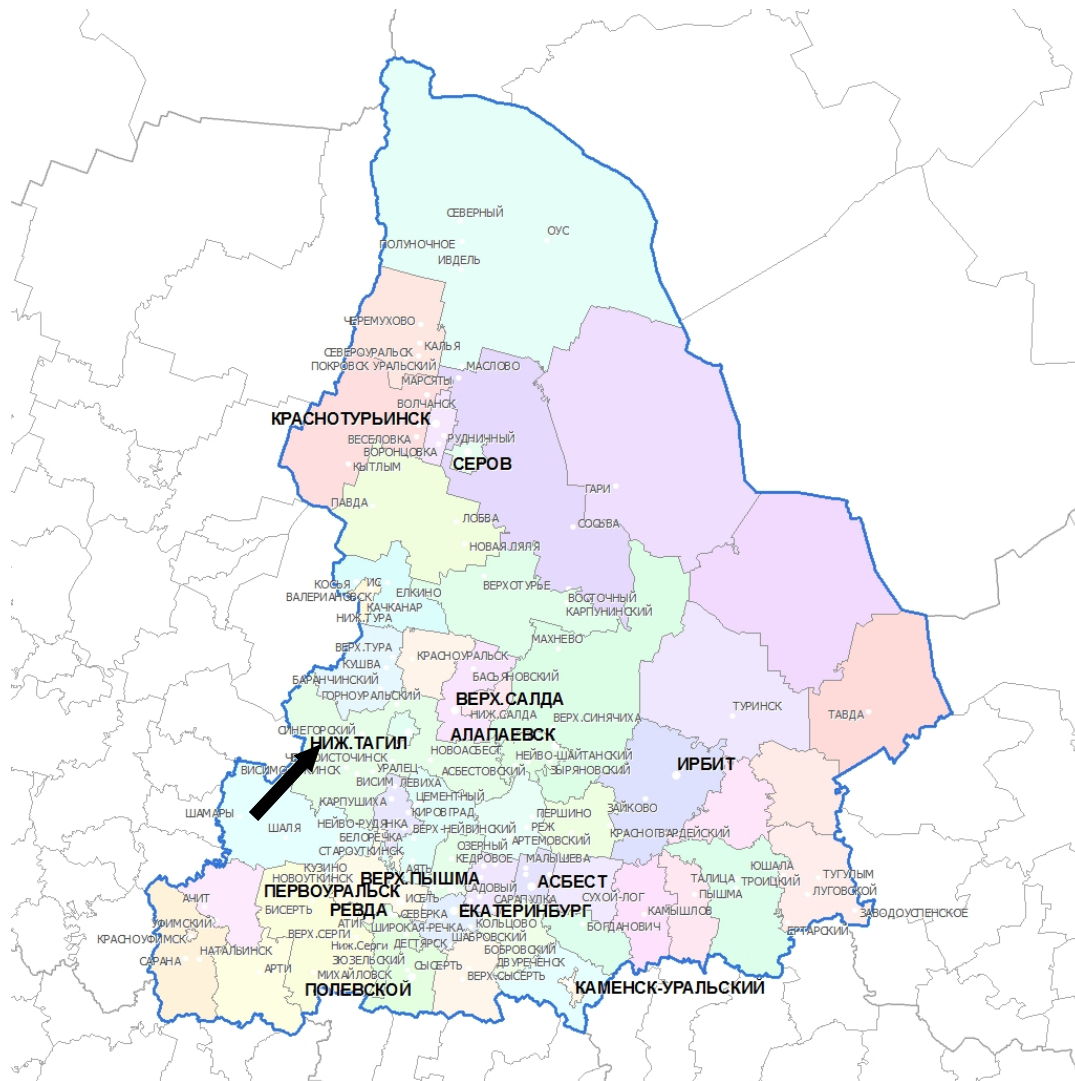


Рисунок 1. Расположение города на карте Свердловской области¹⁶

Нижний Тагил делится на три административных района:

- Тагилстроевский
- Ленинский
- Дзержинский

Объект оценки расположен в Дзержинском районе города.

¹⁶ <https://yandex.ru/images/>

Дзержинский район расположен на территории 43,8 км. Всего в районе 108 улиц. По официальным данным (на 01.01.2009) в районе проживает 121 тыс. человек. Трудоспособное население 77,16 тыс., 35,99 тыс. пенсионеров и 21,41 тыс. детей и подростков.

На 01.01.2009 в Дзержинском районе зарегистрировано 1393 предприятия и организации, в том числе 149 предприятий промышленности, 67 предприятий транспорта и связи, 138 строительных организаций, 418 организаций торговли, 67 предприятий ЖКХ, 6 научных организаций. Кроме этого, в районе зарегистрировано 2,5 тыс. индивидуальных предпринимателей. В районе 779 предприятий потребительского рынка.

Градообразующим предприятием района было и остается ОАО «НПК «Уралвагонзавод». Успешно работают такие предприятия как ОАО «Уралкриомаш», ОАО «Уралхимпласт», ФГУП «Химический завод «Планта», ОАО «Уральский научно-технологический комплекс», ЗАО «СеДиНТаг», ЗАО «Промышленное предприятие «Урал», ЗАО «Нижнетагильская мебельная фабрика», ОАО «Нижнетагильский котельно-радиаторный завод», ЗАО «Трест №88».

Дзержинский район располагает развитой системой учреждений здравоохранения, основным звеном которой является Центральная городская больница №1 и ее подразделения: родильный дом, Поликлиника №1, Женская консультация, Травмпункт; Детская городская больница №1 и входящая в ее состав Детская поликлиника; Стоматологическая поликлиника №2; кожно-венерологический диспансер.

Учреждения социальной защиты представлены управлением социальной защиты населения, комплексным центром социального обслуживания населения «Золотая осень», районным центром для детей с ограниченными возможностями «Серебряное копытце», Центром социальной помощи семье и детям.

Современная система школьного и дошкольного образования Дзержинского района включает в себя 41 дошкольных учреждения (40 муниципальных и 1 ведомственное), 21 общеобразовательную школу, где обучается более 10 тысяч учащихся.

Кроме того, трудящаяся молодежь имеет возможность получить среднее образование по вечерней (очно-заочной) форме в МОУ СОШ №20. В районе работают Дворец детского и юношеского творчества, Детско-юношеский центр «Фантазия» (в его составе 11 квартальных клубов). Специальное и профессиональное образование представлено в районе Нижнетагильским машиностроительным техникумом, Нижнетагильским педагогическим колледжем №2, Нижнетагильским техникумом металлообрабатывающих производств и сервиса, и двумя профессионально-техническими училищами.

Учреждения культуры представлены ДК им.И.В.Окунева, Дворцом культуры Космос, Муниципальным молодежным театром, Досуговым центром Городского Дворца молодежи, 8 библиотеками, детской музыкальной и художественной школами. В районе действует 37 музеев, в том числе 4 на предприятиях, самый крупный это музей бронетанковой техники на ОАО «НПК «Уралвагонзавод», 25 в образовательных учреждениях, 6 в ДДЮТ, ДЮЦ «Фантазия», 2 в воинских частях.

Вагонка представляет своим жителям все возможности для занятий спортом, потому всегда была и остается настоящей кузницей высококлассных спортсменов. Александр Петрович Евдокимов, Иосиф Андреевич Манаков, Николай Васильевич Канаев, Геннадий Григорьевич Чистяков, Ярослав Прокопьевич Мингалев, Александр Ильич Яровиков, Светлана Ульянова, Олеся Красномовец, Евгений Шаповалова, Наталья Рагозина, Екатерина Крылатова, Александр Радулов – эти и другие имена золотом вписаны в историю спорта района.

В районе работает Дворец ледового спорта, стадион с трибунами на 1500 мест, стадион с трибунами на 10000 мест, легкоатлетический манеж, футбольный манеж, 19 бассейнов, 5 лыжных баз, 5 стрелковых тиров, 150 спортивных площадок, 6 физкультурно-оздоровительных центров, 13 хоккейных кортов, 128 спортивных залов.

Основную часть вагонских спортсменов объединяют СК «Спутник» и СК «Алмаз». В состав спортивного клуба Уралвагонзавода «Спутник» входят: комплексная детско-юношеская спортивная школа, специализированная детско-юношеская школа олимпийского резерва хоккея, секция баскетбола, волейбола, атлетической гимнастики, женские и смешанные группы общефизической подготовки. Кроме этого в Дзержинском районе две муниципальных детско-юношеские спортивные школы.

Но главная гордость Вагонки - это люди: выдающиеся инженеры, опытные техники и рабочие. Имена Морозова, Патона, Максарева и многих других знают во всем мире. В золотой фонд Дзержинского района входят Герои Советского Союза - Иван Никитович Мотин, Николай Иванович Белявский, Афанасий Филиппович Петрик, Николай Васильевич Редкин, Родион Михайлович Суворов, Александр Андреевич Дивочкин, Григорий Иванович Филатов, полный кавалер Ордена Славы - Василий Васильевич Холкин; Герои России - военнослужащие в/ч 6748: старший прапорщик Юрьев Василий Ильич и ефрейтор Рычков Дмитрий Леонидович, а также многие другие дзержинцы.

Район растет, хорошеет, развивается, становится все более уютным, красивым и благоустроенным. Облик Вагонки с годами меняется к лучшему. Рядом с проходной «Уралвагонзавода» вырос красавец-храм во имя Святого Благоверного Великого князя Дмитрия Донского. На пересечении Ленинградского проспекта и улицы Зари установлен памятник создателям Т-72 и появилась площадь танкостроителей. После ремонта открылся обновленный культурно-развлекательный центр «Россия». На Вагонке растут жилые новостройки, появляются современные торговые центры. Не нарушая уникальности застройки района, они гармонично вписываются в его неповторимый архитектурный облик.

Словом, дзержинцам есть, чем гордиться. За годы своей истории сохранил Дзержинский район свою рабочую выправку, свою гордую статью, и вошел в 21 век, сохранив лучшие традиции, заложенные еще его основателями.



Рисунок 2. Достопримечательности района

Микрорайон УВЗ - Дзержинский жилой/индустриальный массив (жилые районы Вагонка (микрорайоны Центральная часть, Ватиха, Пихтовые Горы, Девятый, Алтайский, Садоводы и промзона), Северный (жилая часть и «Химический» завод), Красный Бор (Посёлок при станции Вагонозавод и коллективный сад), Сухоложский (микрорайоны Центральная часть и коллективный сад), Валегин Бор (2 мкр.) и промышленные районы УВЗ и УХП).



Рисунок 3. Район расположения объекта оценки на карте города Нижний Тагил¹⁷

Расстояние до центра города, который представлен Театральной площадью, в среднем составляет 13 км. Время автомобильного маршрута 22 минуты.

5.5. Результаты фотофиксации

Осмотр проводился 02.10.2017 - 03.10.2017 г. Во время осмотра объект оценки Оценщиком был сфотографирован. Фотографии приведены Оценщиком для более полного представления об объекте оценки. Фотографии объектов оценки представлены в Приложении №5 к настоящему отчету.

В результате осмотра было установлено, что физическое состояние недвижимого имущества – удовлетворительное. Здания пригодны для дальнейшего использования, однако имеют многочисленные дефекты, обусловленные износом как короткоживущих, так и долгоживущих элементов зданий и сооружений. Оцениваемое оборудование пригодно для дальнейшего использования и находится в удовлетворительном состоянии. Котельное оборудование проходит капитальные и текущие ремонты в соответствии с графиком.

¹⁷ <https://yandex.ru/images/>

6. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г., проведение оценки рыночной стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Цель настоящего раздела - проанализировать текущую рыночную ситуацию в Свердловской области и городе Нижний Тагил, которая формирует спрос и предложение, а значит, влияет на стоимость недвижимости, в том числе земельных участков и движимого имущества, в том числе автомобильных транспортных средств, спецтехники, оборудования, производственного инвентаря и мебели. В связи с этим, Оценщиком в настоящем разделе был проведен анализ рынка в г. Нижний Тагил, в частности:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.
4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.
5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

7.1. Описание города Нижний Тагил¹⁸

Город в России, административный центр Горнозаводского управленческого округа Свердловской области. Город расположен на восточном склоне Уральских гор, в 20—25 км от условной границы Европы и Азии на высоте 200 м над уровнем моря. Площадь Нижнего Тагила составляет 4106 км² (с 1 апреля 2008 года, после присоединения к Нижнетагильскому городскому округу 22 поселков и деревень, проголосовавших на референдуме за присоединение, прежняя площадь города 298 км²). Население 374,5 тыс. чел. (2009), город занимает второе место по численности населения в Свердловской области. Объем отгруженных товаров собственного производства, в обрабатывающих производствах за 2007 год составил 131,8 млрд. руб. По этому показателю Нижний Тагил занимает первое место в Свердловской Области, опережая даже Екатеринбург.

г. Нижний Тагил, является промышленным городом. Основой развития и благосостояния города является черная металлургия и машиностроение. В Интегральном рейтинге «250 крупнейших промышленных центров России» (2013 г.), составленном институтом «Урбаника», Нижний Тагил поднялся на 28-е место и находится между Надымом и Ноябрьском.

¹⁸ Источник информации <http://www.ntagil.org/gorod/raion/len/>

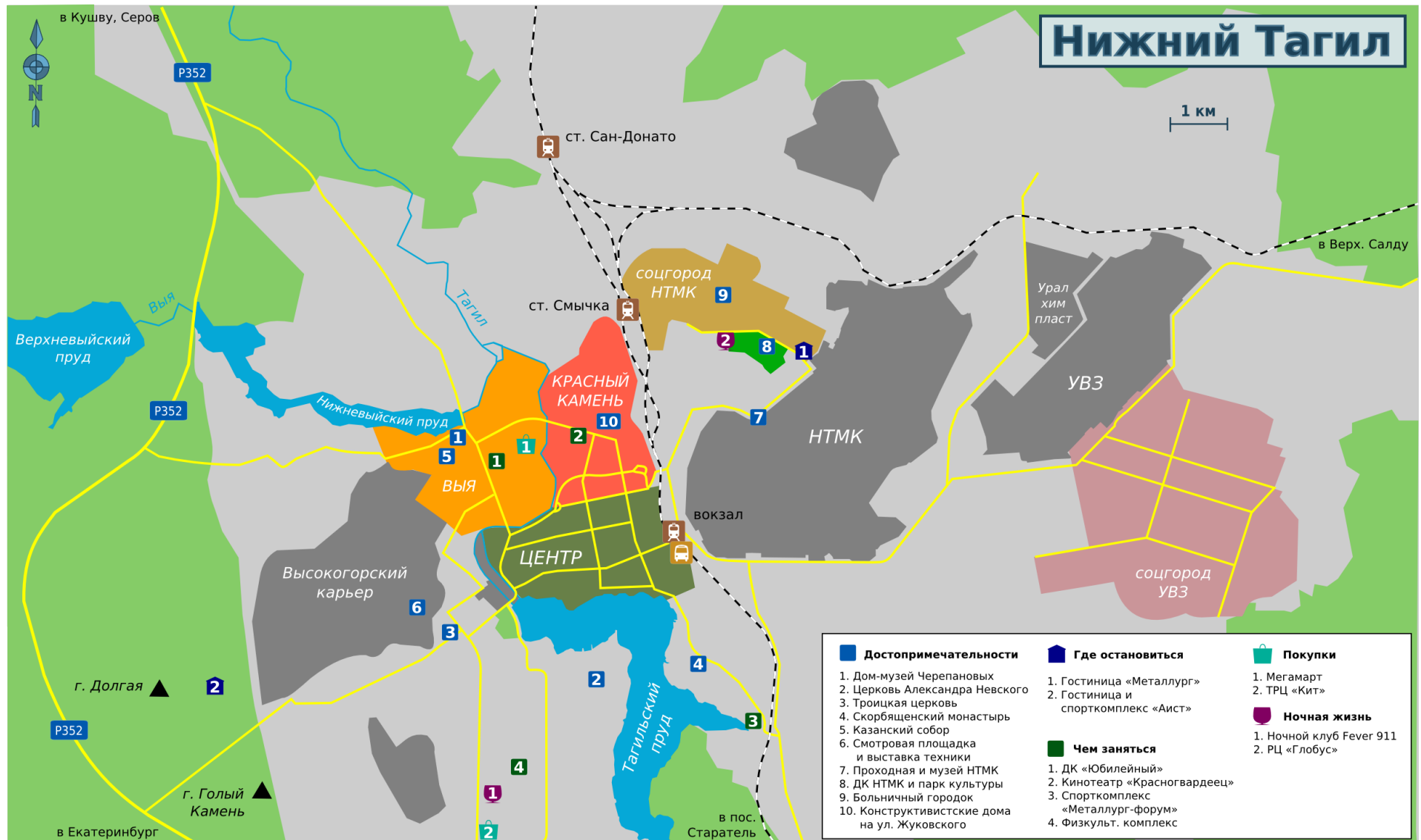


Рисунок 4. Карта расположения крупнейших производственных предприятий в г. Нижний Тагил

Более 50% площади города Нижний Тагил занимают промышленные предприятия. Наиболее крупные предприятия расположены в микрорайонах Тагилстрой, Вагонка, Голый Камень, Кирпичный, поселок Северный. Средние и мелкие производственно-складские предприятия рассредоточены по всему городу.

Транспортная доступность предприятий определяется удаленностью от крупной транспортной магистрали, удаленностью от Южного заезда и Пригородных направлений и удаленностью от станции железнодорожных грузоперевозок.

Таблица 31. Описание транспортной доступности

Район города	Микрорайоны	Описание транспортной доступности				Грузовой маршрут от товарного двора до условной границы района)	Основные направления, грузовые потоки
		Трасса Р351 «Серовский тракт» (Екатеринбург — Серов) — автомобильная дорога федерального значения. На 142-ом километре Серовский тракт приходит в город Нижний Тагил	Южный подъезд (Екатеринбург - Р351 - с. Николопавловское - Свердловское шоссе)	Трасса Р353 (Нижний Тагил - Нижняя Салда) - автомобильная дорога местного значения	Расстояние от Товарного двора до границы района (маршрут грузового транспорта)		
Дзержинский район	Вагонка		ул. Садоводов - ул. Алтайская	Восточное шоссе	7 км 11 минут	Товарный двор - ул. Кулибина - ул. Фестивальная - Восточное шоссе - ул. Юности	Восточное шоссе ул. Садоводов - ул. Алтайская, ул. Юности
	поселок Северный		Свердловское шоссе - ул. Фестивальная - Восточное шоссе - Северное шоссе	Восточное шоссе, Северное шоссе	11 км 17 минут	Товарный двор - ул. Кулибина - ул. Фестивальная - Восточное шоссе - Северное шоссе - ул. Днепроvская	Северное шоссе
	поселок Сухоложский		ул. Садоводов - ул. Алтайская				смежный район
	Девятый поселок						смежный район
	Валегин бор						смежный район
Тагилстроеvский район	Малая Кушва		Свердловское шоссе				ул. Садоводов, ул. Алтайская
	Новая Кушва				4 км 7 минут	Товарный двор - ул. Кулибина - ул. Фестивальная - ул. Садоводов	Ограничение движения, проезд грузового транспорта запрещен

Район города	Микрорайоны	Описание транспортной доступности			Грузовой маршрут от	Основные
	Красный Камень				7 км 14 минут	Товарный двор - ул. Кулибина - ул. Фестивальная - ул. Завокзальная - ул. Индустриальная - ул. Циолковского - ул. Октябрьской революции - ул. Грибоедова - ул. Победы ул. Космонавтов, ул. Победы
	Тагилстрой		Свердловское шоссе - ул. Фестивальная - ул. Завокзальная, ул. Индустриальная		5 км 9 минут	Товарный двор - ул. Кулибина - ул. Фестивальная - ул. Завокзальная - ул. Индустриальная ул. Индустриальная, ул. Metallургов, ул. Балакинская
	Гальянка (ГГМ)	ул. Горбуновская, Черноисточинское шоссе			13 км 27 минут	Товарный двор - ул. Кулибина - ул. Фестивальная - ул. Завокзальная - ул. Индустриальная - ул. Циолковского - ул. Октябрьской революции - ул. Серова - ул. Фрунзе - ул. Черных - ул. Тагильская - ул. Кирова - Черноисточинское шоссе Черноисточинское шоссе, Уральский проспект
Ленинский район	Горбуново	ул. Горбуновская, Черноисточинское шоссе				ул. Горбуновская
	Запрудный					смежный район
	Старая гальянка					ул. Челюскинцев, ул. Носова
	Фотеево					смежный район
	Голый камень	ул. Трудовая, ул. Носова				ул. Носова

Район города	Микрорайоны	Описание транспортной доступности			Грузовой маршрут от	Основные	
	Кирпичный	Кушвинский тракт, ул. Краснознаменная			10 км 17 минут	Товарный двор - ул. Кулибина - ул. Фестивальная - ул. Завокзальная - ул. Индустриальная - ул. Циолковского - ул. Октябрьской революции - ул. Серова - ул. Фрунзе - ул. Краснознаменная	ул. Краснознаменная
	Лебяжка						ул. Ермака
	ВМЗ	Серебрянский тракт, ул. Верхняя Черепановых			12 км 22 минуты	Товарный двор - ул. Кулибина - ул. Фестивальная - ул. Завокзальная - ул. Индустриальная - ул. Циолковского - ул. Октябрьской революции - ул. Серова - ул. Фрунзе - ул. Краснознаменная - ул. Верхняя Черепанова	ул. Верхняя Черепанова, ул. Выйская, Серебрянский тракт
	Вья				9 км 16 минут	Товарный двор - ул. Кулибина - ул. Фестивальная - ул. Завокзальная - ул. Индустриальная - ул. Циолковского - ул. Октябрьской революции - ул. Серова - ул. Фрунзе	ул. Фрунзе, ул. Черных, ул. Космонавтов, ул. Тагильская, ул. Максима Горького, ул. Серова
	Центр		Свердловское шоссе - ул. Фестивальная - ул. Кулибина - ул. Кушвинская - ТОВАРНЫЙ ДВОР			Центр	ул. Индустриальная. Ограничение движения, проезд грузового транспорта запрещен
	поселок Старатель		Свердловское шоссе		6 км 11 минут	Товарный двор - ул. Кулибина - ул. Фестивальная - Свердловское шоссе	Свердловское шоссе
	Ключики						смежный район

Таким образом, Нижний Тагил - по протяженности является не большим городом. Удаленность любого микрорайона от транспортных магистралей, заездов и пригородных направлений, а также грузовой железнодорожной станции не более 30 минут, протяженность не более 30 км.

7.2. Краткие итоги социально-экономического развития города Нижний Тагил за I квартал 2017 года ¹⁹

В целом по городу оборот по организациям всех видов экономической деятельности за I квартал 2017 года составил 114,9% к I кварталу 2016 года. В разрезе производств по видам экономической деятельности темп снижения составил:

- деятельность в области информатизации и связи – 90,9%;
- деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 84,2%;
- деятельность профессиональная, научная, техническая – 84,4%;
- деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечения – 96,3%.

Рост оборота организаций за I квартал 2017 года отмечен в следующих основных видах производств:

- добыча полезных ископаемых – в 1,5 раза;
- обрабатывающие производства – 104%;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 112,9%.

Таблица 32. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в фактических отпускных ценах года за I квартал 2017 года, в % к I кварталу 2016 года

ОКВЭД	Наименование видов экономической деятельности	Отгружено товаров собственного производства
В	Добыча полезных ископаемых	в 1,5 раза
С	Обрабатывающие производства	103,5
Д	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	139,2
Е	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	120,4

По данным отдела сбора и обработки статистической информации в муниципальном образовании город Нижний Тагил финансовый результат деятельности (прибыль за минусом полученных убытков) крупных и средних организаций города по состоянию на 01.04.2017 года имеет положительное сальдо и составил 21 903,158 млн. рублей, что на 18 334,245 млн. рублей или в 6 раз больше соответствующего периода прошлого года.

По состоянию на 01.04.2017 года дебиторская задолженность крупных и средних организаций муниципального образования город Нижний Тагил составила 137 428,245 млн. рублей, из нее просроченная – 22 355,069 млн. рублей. Кредиторская задолженность крупных и средних организаций муниципального образования город Нижний Тагил по данным на 01.04.2017 года составила 137 217,335 млн. рублей, из нее просроченная – 41 924,434 млн. рублей. Состояние расчетов в организациях города (по крупным и средним организациям) по состоянию на 01.04.2017 года характеризуется по сравнению с началом года увеличением просроченной кредиторской

См. Краткие итоги социально-экономического развития города Нижний Тагил за I квартал 2017 года.
<http://www.ntagil.org/economy/nt/181432/>

задолженности и снижением просроченной дебиторской задолженности. Просроченная дебиторская задолженность по крупным и средним предприятиям города по сравнению с началом текущего года снизилась на 11,5%. Просроченная кредиторская задолженность по сравнению с началом года увеличилась на 47,2%. Превышение просроченной кредиторской задолженности над просроченной дебиторской составляет в 1,9 раза.

Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы города по оценке за I квартал 2017 года объем инвестиций в основной капитал, освоенных крупными и средними предприятиями муниципального образования город Нижний Тагил составил 2774,998 млн. рублей, что в действующий оценке в 1,6 раза выше уровня I квартала 2016 года.

Основной объем инвестиций в основной капитал приходится на добывающие, обрабатывающие производства, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 85,1% общего объема или свыше 2 362,7 млн. рублей.

Из общего объема инвестиций в основной капитал по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства по МО город Нижний Тагил 90,3% составляют собственные средства предприятий (2 506,98 млн. рублей), 9,7% - привлеченные (268,24 млн. руб.), из них бюджетные средства составляют 238,51 млн. рублей или 8,6% от общего объема инвестиций, в том числе 96,30 млн. рублей – средства федерального бюджета.

В сферу образования направлено 79,09 млн. рублей инвестиций, в сферу здравоохранения и социальных услуг – 40,43 млн. руб.

Ипотечное жилищное кредитование

В городе работают программы ипотечного жилищного кредитования в 15 кредитных учреждениях.

За I квартал 2017 года было выдано населению 354 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 428,1 млн. рублей, в том числе 142 кредита или более чем треть (40,1%) выдано молодым семьям на общую сумму 186,0 млн. рублей. По сравнению с I кварталом 2016 года общее количество выданных кредитов в городе увеличилось на 12,7%, в том числе молодым семьям предоставлено на 11,8% больше ипотечных жилищных кредитов, чем за соответствующий период прошлого года.

Заработная плата

Фонд оплаты труда в крупных и средних организациях по основным видам экономической деятельности по городу за I квартал 2017 года составил 11 359,885 млн. рублей, что на 922,6 млн. рублей больше, чем за I квартал 2016 года (рост на 8,8%).

Среднемесячная номинальная заработная плата по МО город Нижний Тагил за I квартал 2017 года составила 33 841,7 рублей, что на 3 394,4 рублей больше, чем за I квартал 2016 года (рост на 11,1 % в номинальном исчислении).

В I квартале 2017 года среднемесячная заработная плата выше, чем в среднем по городу в таких видах экономической деятельности, как: обрабатывающие производства (38 955,5 руб.), транспортировка и хранение (36 035,8 руб.), деятельность в области информации и связи (43 572,2

руб.), финансовая и страховая деятельность (36 545,8 руб.), профессиональная, научная и техническая деятельность (52 524,3 руб.). Во всех остальных видах экономической деятельности средняя заработная плата за I квартал 2017 года ниже, чем в среднем по городу.

Денежные доходы населения

По оперативным данным за I квартал 2017 года номинальные денежные доходы населения в целом по городу сложились в сумме 24,37 млрд. рублей и возросли по сравнению с прошлым годом в действующих ценах на 1 611,1 млн. руб. или на 7,1%. Номинальные среднемесячные доходы за I квартал 2017 года в расчете на одного жителя города в действующих ценах возросли по сравнению с I кварталом 2016 года на 7,3% и составили в среднем 22 624,88 рублей в месяц, при этом реальные денежные доходы населения (скорректированные на индекс потребительских цен) увеличились на 2,5%.

Номинальные среднемесячные доходы населения за I квартал 2017 года превысили величину прожиточного минимума в расчете на душу населения в 2,27 раза.

В структуре денежных доходов населения доля фонда оплаты труда по городу в общем объеме доходов населения за I квартал 2017 года составила 51,3%.

За I квартал 2017 года социальные трансферты увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 13% и сложились в сумме 7,17 млрд. рублей. Их доля в общих доходах населения составила 29,3%.

В общем объеме социальных трансфертов наибольшая доля приходится на пенсии (83,3%), выплаты которых составили свыше 5,9 млрд. рублей. За I квартал 2017 года общий объем пенсий увеличился по сравнению с I кварталом 2016 года на 16,4%.

Рынок труда

Расчетная численность экономически активного населения города, включая сельские населенные пункты, по состоянию на 01.04.2017 составила 196,7 тыс. человек.

За содействием в поиске подходящей работы в ГКУ «Нижнетагильский центр занятости» за I квартал 2017 года обратились 2 314 человек, что на 20,7 % меньше, чем за соответствующий период прошлого года – 2 918 человек.

Организациями города за период с 01.01.2017 по 31.03.2017 представлены сведения о планируемом высвобождении в количестве 763 человек в связи с ликвидацией организации или сокращением штата, что больше в 1,4 раза соответствующего периода прошлого года (529 человек).

При содействии службы занятости в I квартале 2017 года трудоустроено 1 482 человека или 64% от общего числа обратившихся граждан. По сравнению с I кварталом 2016 года, доля трудоустроенных при содействии службы занятости от числа обратившихся граждан увеличилась на 4,2%, а число трудоустроенных по сравнению с аналогичным периодом прошлого года уменьшилось на 15,1% (1 746 чел.) или на 264 человека.

Численность безработных граждан, зарегистрированных в службе занятости, по состоянию на 01.04.2017 составила 1 665 человек, что меньше уровня соответствующего периода прошлого года на 591 человека (2 256 человек), из них: молодежь в возрасте 16-29 лет – 363 человека, что на 202

человека меньше чем за соответствующий период 2016 года, женщины – 845, снижение на 273 человека, инвалиды – 197 человек, что на 7,9% меньше чем в I квартале 2016 года.

В I квартале 2017 года приняло участие в общественных работах 39 человек, что на 18,2% больше чем в I квартале 2016 года. Из них на временные работы было трудоустроено 15 человек несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет в свободное от учебы время, что на 21,1 % меньше соответствующего периода прошлого года.

Уровень официально регистрируемой безработицы к численности экономически активного населения на 01.04.2017 составил 0,85%, на 01.04.2016 - 1,13 %.

Заявленная работодателями потребность в работниках для замещения вакантных рабочих мест (включая временные рабочие места) на 01.04.2017 по сравнению с прошлым годом увеличилась на 30,8% и составила 1 539 вакансий. Потребность в работниках по рабочим профессиям составляет 59,9% (922 чел.) от общего числа вакансий, а с оплатой труда выше установленной величины прожиточного минимума в субъекте Российской Федерации – 81,4% (1 253 чел.) от общего числа вакансий.

Коэффициент напряженности на рынке труда (отношение числа незанятых трудовой деятельностью граждан к количеству вакансий) по состоянию на 01.04.2017 составил 1,33 пункта, что ниже уровня соответствующего периода прошлого года на 0,97 пункта (2,3).

При подготовке кратких итогов социально-экономического развития города Нижний Тагил за I квартал 2017 года использовались данные управления Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области, ГКУ «Нижнетагильский центр занятости».

7.3. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

Целевой вариант прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов предполагает выход российской экономики в среднесрочный период на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Для достижения намеченных целей необходима смена экономической модели развития. Переход экономики на инвестиционную модель предполагает разработку и реализацию комплекса мер экономической политики, направленных на:

обеспечение инвестиционной ориентации экономики, повышение инвестиционной активности частного капитала с целью обеспечения роста инвестиций на уровне 6-7% к концу прогнозного периода;

государственную поддержку системообразующих и эффективных инвестиционных проектов;

опережающий рост инвестиций в инновационные сектора экономики, влияющие на повышение качества и эффективности человеческого капитала;

увеличение вложений и расширение форм поддержки секторов, ориентированных на несырьевой и высокотехнологичный экспорт, встраивание в конечные звенья формирующихся цепочек мирового производства продукции и технологий;

содействие росту импорта высокотехнологичного оборудования и технологий и импортозамещению по критическим направлениям импорта;

осуществление мер антиинфляционной политики, максимальное сокращение неэффективных издержек и затрат; обеспечение снижения энергоемкости производства не менее чем на 2% в год на основе разработки и внедрения энергосберегающих технологий, сокращения удельного веса энергоемких производств, ускоренного выбытия неэффективных мощностей, сокращения потерь энергии.

Реализация указанных мер предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление, социальных обязательств государства и снижения различных видов издержек для бизнеса в первую очередь, в сфере тарифов на продукцию естественных монополий, а также в части снижения регуляторной, административной и правоохранительной нагрузки на бизнес (сокращение различных видов отчетности, уменьшение количества проверок за счет ускорения реформы контроля/надзора и внедрение риск-ориентированных подходов).

Внешние условия в целевом варианте сохраняются на уровне варианта "базовый+" (цена на нефть "Юралс" принята на уровне 41 доллар США за баррель в 2016 году с дальнейшим умеренным ростом до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году).

Импорт товаров в целевом варианте прогноза будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста импорта составят в среднем 5,8% в год, стоимостные объемы импорта достигнут 247 млрд. долларов США к 2019 году. В структуре импорта на протяжении всего прогнозного периода будет увеличиваться доля инвестиционных товаров до 27,9% к 2019 году (в ценах 2015 года), при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами около 10% в год.

Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - на 22,5 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом. Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в 2017 - 2019 годах в среднем 4,9% в реальном выражении и 9,2% в номинальном выражении, одновременно будет увеличиваться доля несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 36,9% к 2019 году в ценах 2015 года.

Крупномасштабная реализация мер поддержки и стимулирования внешней торговли позволит при достаточной концентрации усилий и при соответствующих объемах финансирования достичь потенциально возможного роста объемов несырьевого неэнергетического экспорта уже в ближайшие годы. Важно отметить, что сложившийся курс национальной валюты создал хорошие макроэкономические предпосылки для роста экспортной составляющей российской экономики.

Мероприятия, планируемые к реализации с 2017 года, направлены на широкое применение инструментов государственного стимулирования экспортной деятельности. Это подразумевает дальнейшее расширение охвата и объемов кредитной, страховой и гарантийной поддержки российских экспортеров, предоставляемой АО "Российский экспортный центр" (далее - Центр), а также внедрение новых стимулирующих инструментов, таких как поддержка в адаптации и сертификации российской продукции на внешних рынках, регистрация и защита на внешних рынках интеллектуальной собственности российских производителей, содействие в области логистики, патентования, маркетингового продвижения (выставки, бизнес-миссии, пилотные поставки).

Кроме того, планируется развитие региональной инфраструктуры Центра в партнерстве со сложившейся в субъектах Российской Федерации инфраструктурой поддержки предпринимателей, а также расширение зарубежного присутствия Центра, в том числе через создание зарубежной сети российских торговых домов на принципах государственно-частного партнерства.

В рамках указанных мер одной из ключевых тактических задач станет охват государственной поддержкой не менее 12% от общего объема экспортных поставок (несырьевых неэнергетических товаров и услуг) по итогам 2018 года.

Профицит счета текущих операций в целевом варианте на протяжении всего прогнозного периода будет выше, чем в варианте "базовый+" (увеличение счета текущих операций в 2019 году составит 53 млрд. долларов США).

В целевом варианте прогноза за счет более высокого профицита счета текущих операций при сокращении оттока капитала будет происходить укрепление национальной валюты.

Целевой вариант развития отличается более высокими темпами роста инвестиций. Для новой модели экономики необходима новая активная инвестиционная политика.

Создание инвестиционного ресурса (сокращение издержек; сдерживание текущего потребления) и создание условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, позволят инвестициям в основной капитал в 2017 - 2019 годах расти в среднем на 5,2% в год. Инвестиции в отрасли инфраструктурного сектора и частные инвестиции будут расти опережающими темпами.

Прирост инвестиций будет обусловлен более масштабной технологической модернизацией высоко- и среднетехнологичных производств, развитием машиностроения, инвестированием в отрасли, направленные на развитие человеческого капитала и развитием транспортной инфраструктуры.

Положительный вклад в прирост инвестиций в прогнозный период внесет динамика капитальных вложений в транспортный комплекс (без трубопроводного). Значительная часть прироста инвестиций в транспортный комплекс (без трубопроводного) будет обеспечена развитием железнодорожного транспорта за счет реализации проектов с привлечением средств ФНБ (ВСМ Москва-Казань) и дорожного хозяйства (предоставление межбюджетных трансфертов из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на мероприятия в сфере дорожного хозяйства по

выполнению поручения Президента Российской Федерации в части увеличения объемов строительства и реконструкции автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения). В результате, после снижения в 2016 году доля транспортного комплекса в структуре инвестиций в основной капитал восстановится.

Более высокие темпы промышленного производства влекут за собой увеличение потребностей в электроэнергии, для обеспечения которых необходимо увеличение объема инвестиций в энергосетевое хозяйство страны.

Кроме того, повышению инвестиционной активности будет способствовать потребность в обновлении основных фондов жилищно-коммунального хозяйства и потребность в повышении надежности тепло- и энергоснабжения.

В отраслях сферы услуг (финансовое посредничество, операции с недвижимым имуществом, торговля и другие) предполагается увеличение объемов капитальных вложений за счет роста спроса на услуги данных отраслей в результате активного восстановления интереса бизнеса к инвестированию на фоне реализации мер, направленных на улучшение качества делового климата.

С точки зрения ресурсов финансирования инвестиций в целевом варианте предполагается рост объемов кредитов, направляемых на инвестиционные цели, и более позитивная динамика финансовых результатов деятельности организаций, которая будет способствовать инвестированию за счет собственных средств частного сектора.

Инфляция снизится до 3,9% в 2018 году на фоне постепенного восстановления спроса населения и укрепления рубля. В 2019 году ожидается сохранение темпов инфляции на уровне 2018 года. Давление на цены в сторону их повышения будет оказывать ускорение темпов роста доходов и рост потребительского спроса. Вместе с тем растущее предложение товаров и услуг в совокупности с продолжающимся укреплением рубля будут сдерживать инфляцию.

В целевом варианте предполагается постепенное оживление экономики и перераспределение ресурсов в сторону инвестиционных расходов, что будет способствовать в том числе развитию малого и среднего предпринимательства и росту производства. В результате уровень безработицы будет снижаться быстрее, а численность занятых - медленнее, чем в вариантах базовый и "базовый+", и к 2019 году безработица составит 5,6% рабочей силы (в базовом варианте - 5,7%), численность занятых - 67,6 млн. человек (в базовом варианте - 67,4 млн. человек).

Рост издержек работодателей в целевом варианте будет происходить в основном за счет повышения инвестиционной активности. Как следствие, временно (до 2018 года) будут снижены темпы роста расходов на оплату труда. Достижение уровней заработной платы целевых категорий работников бюджетной сферы будет смещено на 2019 год, а динамика реальной заработной платы во внебюджетном секторе будет постепенно сокращать свое отставание от производительности труда. В целом в 2017 - 2019 годах среднегодовые темпы роста реальной заработной платы будут на 1,4 п. п. выше, чем в базовом варианте.

Динамика реальных располагаемых денежных доходов населения в целевом варианте в целом будет повторять траекторию изменения реальной заработной платы: сдержанный рост в 2017 - 2018 годах с последующим ускорением до 3,4% в 2019 году.

В этих условиях динамика оборота розничной торговли в 2017 - 2018 годах будет также сдержанной. В 2019 году ожидается компенсационный рост оборота розничной торговли на 5,3%, который будет поддерживаться ускорением роста доходов и потребительского кредитования. На этом фоне склонность к сбережению в 2019 году снизится до 12,2% от располагаемых доходов.

В целевом варианте темпы роста ВВП увеличиваются до 1,8% в 2017 году, до 3% - в 2018 году и до 4,4% в 2019 году, что на 1,5-2,5 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.²⁰

7.4. Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-мае 2017 года²¹

Промышленность

Индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, в январе-мае 2017 года составил 104,1% к уровню января-мая 2016 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-мае 2017 года к уровню января-мая 2016 года составили:

обрабатывающие производства – 104,2%,

добыча полезных ископаемых – 92,6%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 109,5%.

В январе-мае 2017 года по сравнению с уровнем соответствующего периода 2016 года среди ключевых видов обрабатывающих производств наибольший рост физических объемов отмечен:

в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 27,7%,

в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 26,7%,

в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 21,0%,

в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 15,1%,

в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 12,9%,

в производстве электрического оборудования – на 9,5%,

в металлургическом производстве – на 5,7%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-мае 2017 года составил 737,3 млрд. рублей, или 110,7% к уровню января-мая 2016 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 590,6 млрд. рублей, или 104,3% к уровню января-мая 2016 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 95,4 млрд. рублей, или 134,7%,

добыча полезных ископаемых – 30,2 млрд. рублей, или 141,5%.

²⁰ <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71477706/#ixzz4tPFBrmcZ>

²¹ <http://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-mae-2017-goda>

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-мае 2017 года составил 101,8% к уровню января-мая 2016 года в сопоставимых ценах.

В январе-мае 2017 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока на 5,9% к уровню января-мая 2016 года, производство яиц – на 1,6%. Производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 1,4% по сравнению с уровнем января-мая 2016 года.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-мае 2017 года составил 40,3 млрд. рублей, или 105,3% к уровню января-мая 2016 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-мае 2017 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 456,9 тыс. кв. метров, или 61,5% к уровню января-мая 2016 года.

Индивидуальными застройщиками построено 56,1% введенного жилья (256,3 тыс. кв. метров), или 85,1% к уровню января-мая 2016 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-мае 2017 года составил 1189,7 млн. тонно-км, или 97,3% к уровню января-мая 2016 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-мае 2017 года перевезено 11,5 млн. тонн грузов, что на 1,9% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-май 2017 года составил, по данным Свердловскстата, 422,4 млрд. рублей (в январе-мае 2016 года – 421,2 млрд. рублей), что в сопоставимых ценах на 4,4% ниже уровня соответствующего периода 2016 года.

Оборот общественного питания в январе-мае 2017 года сложился в сумме 19,9 млрд. рублей, что на 9,3% в сопоставимых ценах ниже уровня января-мая 2016 года (21,1 млрд. рублей).

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 июня 2017 года составила 30821 человек (на 01.06.2016 – 37613 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 июня 2017 года составил 1,38 процента (на 01.06.2016 – 1,65 процента).

По статистическим данным за январь-апрель 2017 года

Заработная плата

В январе-апреле 2017 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 33442,2 рубля (105,9% к соответствующему периоду 2016 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 36822,3 рубля.

Выше среднеобластного значения заработная плата сложилась в таких видах экономической деятельности, как деятельность в области информации и связи (на 30,7%), металлургическое производство (на 29,8%), обеспечение электрической энергией, газом и паром (на 22,8%), транспортировка и хранение (на 10,5%), добыча полезных ископаемых (на 10,1%), производство машин и оборудования (на 9,8%), производство транспортных средств и оборудования (на 7,3%) и ряде других.

В числе лидеров по темпам роста заработной платы в Свердловской области находятся организации по производству строительных материалов (113,6% к уровню января-апреля 2016 года), производству резиновых и пластмассовых изделий (111,7%), деревообработки (111,3%), производству пищевых продуктов (110,5%), производству транспортных средств и оборудования (109,9%), добыче полезных ископаемых (109,7%), транспортировке и хранению (109,7%), производству бумаги и бумажных изделий (109,2%) и др.

Демографическая ситуация

В январе-апреле 2017 года в Свердловской области:

- родилось 17,4 тыс. детей (90,4% к уровню января-апреля 2016 года);
- умерло 20,1 тыс. человек (98,4% к уровню января-апреля 2016 года).

Естественная убыль населения составил 2646 человек.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области за январь-апрель 2017 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 76,9 млрд. рублей, что на 0,8% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

В январе-апреле 2017 года прибыль прибыльных организаций составила 93,8 млрд. рублей, или 96% к уровню января-апреля 2016 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: «добыча полезных ископаемых» (в 89,2 раза), «транспортировка и хранение» (в 7,9 раза), «производство прочих транспортных средств и оборудования» (в 3 раза), «производство электрического оборудования» (в 2,2 раза), «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (в 1,4 раза), «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (в 1,4 раза), «производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки» (в 1,3 раза).

По статистическим данным за январь-март 2017 года

Инвестиции в основной капитал

В январе-марте 2017 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 54,8 млрд. рублей, или 72,3% к уровню января-марта 2016 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 66,0% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (36,2 млрд. рублей), что на 28% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивает промышленность – 47%, или 17,0 млрд. рублей.

Наибольшие темпы роста инвестиций в основной капитал в январе-марте 2017 году отмечены:

- в строительстве – в 4,3 раза к уровню аналогичного периода 2016 года в действующих ценах;
- в деятельности полиграфической и копировании носителей информации – в 3,7 раза;
- в деятельности в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – в 3,4 раза;
- в производстве электрического оборудования – в 3,0 раза;
- в производстве пищевых продуктов – в 2,0 раза;
- в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 35,1%;
- в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 28,5%;
- в деятельности в области информации и связи – на 20,4%.

7.5. Определение сегмента рынка, которому принадлежит оцениваемое недвижимое

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Традиционно в России недвижимость делится на 3 группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу.

Каждая из этих групп имеет в свою очередь собственную типологическую структуру в зависимости от специфики этой группы.

Основным признаком зданий, по которому определяют принадлежность его к той или иной группе, является его назначение как отражение потребности общества в здании определенного типа для определенной цели.

Объектами оценки являются - объекты коммунального назначения, предназначенные для производства, передачи и распределения пара и горячей воды (тепловой энергии), с вспомогательными объектами (гараж, насосные станции, подстанции трансформаторные, проходная, ограждения, площадки, дороги, лесопильный цех и пр.).

Классификация промышленной недвижимости

Промышленные здания по назначению делятся:

- 1) на здания основного производственного назначения;
- 2) подсобно-производственные и вспомогательные здания, относящиеся к объектам подсобного производственного и обслуживающего назначения (центральные лаборатории и экспериментальные цехи, склады сырья и готовых изделий, ремонтные мастерские, фабричные управления, проходные, здравпункты, столовые, бытовые помещения для рабочих и др.);

3) здания и сооружения энергетического хозяйства (трансформаторные подстанции и линии электропередачи, котельные, холодильные, компрессорные, газогенераторные и др.);

4) здания и инженерные сооружения транспортного хозяйства и связи (гаражи для электрокаров и автопогрузчиков, автоматические и телевизионные станции управления производством, телефонные и радиостанции или узлы связи);

5) объекты санитарно-технического назначения (здания и сооружения для водоснабжения, канализации, теплофикации и газификации и др.).

*Источник: <http://www.yarzemli.ru/klassifikacija-promyshlennoy-nedvizhimosti.html>; http://www.aup.ru/books/m94/1_1.htm;
<http://www.remstroyinfo.ru/tom05/tom0505.php>*

Таким образом, объекты оценки – здания и сооружения, относятся к группе – нежилые производственные объекты санитарно-технического(коммунального) назначения.

Кроме зданий и сооружений, в составе оцениваемого имущества имеются линейные объекты.

7.6. Обзор рынка производственно-складской недвижимости в городе Нижний Тагил

В городе Нижний Тагил Свердловской области пустеют все больше заводских площадей. Потенциальных покупателей не привлекают даже падающие цены. За последний год средняя стоимость промышленных объектов снизилась как минимум на 10-15%, причем собственники готовы к дальнейшему торгу, в процессе которого реально сбить цену еще. В свое время многие помещения были приобретены за кредитные средства, и сейчас владельцы выставляют их по цене залогового остатка. Если до кризиса стандартная стоимость квадратного метра составляла порядка 12 000 руб./кв.м., то сейчас все чаще встречаются предложения по 1 000 - 5 000 руб./кв.м. Тем не менее потенциальных покупателей практически нет.

Цены на производственно-складскую застройку зависят от близости к транспортным артериям и от близости к черте города. Производственная недвижимость в радиусе до 20 км от города стоит в среднем на 20-30% дешевле, аналогичных объектов, расположенных в черте города вблизи транспортных развязок.

Хоть какое-то движение на рынке промышленных площадей поддерживается разве что за счет арендаторов. В конце прошлого - начале нынешнего года в городе началась вторая волна массовых перемещений мелких и средних производителей, ищущих способ сэкономить на цехах. Они переезжают либо в меньшие, либо в более дешевые помещения. К примеру, если ранее наиболее востребованными были производственные объекты площадью 3-4 тыс. кв.м, то сейчас самыми ходовыми являются цеха по 0,5-1,5 тыс. кв.м. Причем большинство клиентов не готовы платить за них более 100 руб./кв.м в месяц даже при условии идеального состояния объекта (до кризиса цена превышала 350 руб./кв.м). По наблюдениям, чаще всего «уплотняются» пищевики, а также изготовители металлоконструкций и металлопластиковых окон. Мебельщики, которых было традиционно много, не просто отказываются от лишних площадей, но и закрывают цеха: за последние 2 года прекратили деятельность как минимум пять-шесть небольших фирм. Среди новых

клиентов, открывших собственное производство в кризисное время, эксперты называют разве что компании, специализирующиеся на выпуске удобрений и средств защиты растений.

Список же выставленных на продажу и в аренду цехов расширяется едва ли не ежедневно. Базу активно пополняют крупные предприятия, которые, снизив объемы производства, пытаются сдать в аренду ставшие ненужными объекты. До сих пор риэлторам так и не удалось пристроить помещения в 30 тыс. и 40 тыс. кв. м. Сейчас собственники рассматривают возможность перепрофилирования их под универсальные производственные площадки. Предложение сдающихся и выставленных на продажу объектов превышает спрос как минимум в пять раз. Больше всего пустующих помещений в пригороде Нижнего Тагила. Переизбыток предложения стандартных помещений (старая постройка, наличие минимального погрузочного оборудования и коммуникаций) способствует их дальнейшему удешевлению. Цены и арендные ставки ежемесячно опускаются. Поскольку оживление производства в обозримом будущем под большим вопросом, снижение цен, скорее всего, продолжится. К зиме объекты станут дешевле еще на 3-5%. Потенциальные покупатели готовы рассматривать лишь предложения, которые в три-четыре раза дешевле среднерыночных. К примеру, помещение в 0,2-1 тыс. кв.м. с хорошим ремонтом и наличием коммуникаций реально продать по цене в 5 000 руб./кв.м., а такое же, но размером более 5 тыс. кв.м, практически невозможно реализовать и по 2000/кв. м.

Данные тенденции, скорее всего, выльются в очередное снижение цен, в частности, на промышленные объекты вопрос лишь в том, будет ли удешевление помещений происходить точно или же рынок ждет массовый обвал цен. Все зависит от того, как скоро в регионе начнут восстанавливаться хотя бы отдельные сегменты производства.

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

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

Объекты оценки относятся к 3 сегменту рынка - Промышленная недвижимость.

7.7. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка производственно-складских объектов

Рынок промышленной недвижимости г. Нижний Тагил достаточно развит, но не отличается активностью. Объекты имеют большой срок экспозиции по 2-3 года, при это не заметно снижения стоимости предложения.

Специалистом был проведен мониторинг аналитических материалов по городу Нижний Тагил Свердловской области с целью отслеживания ситуации на рынке купли-продажи и аренды производственно-складской недвижимости и земельных участков. Он проанализировал данные сайтов недвижимости www.avito.ru, tagilcity.ru, <http://www.bk-tagil.ru/>, sindom.ru, <http://upn.ru/>, <http://www.tagilned.ru/>, газеты “Всемирный Рекламный вестник”.

В третьем квартале 2017 года профессиональными участниками рынка недвижимости представлено достаточное количество предложений по продаже отдельно стоящих зданий и помещений, а также земельных участков производственно-складского назначения, расположенных на территории г. Нижнего Тагила Свердловской области.

В таблице ниже приведена выборка, включающая в себя предложения купли-продажи отдельно стоящих зданий административно-бытового корпуса.

Таблица 33. Предложения на рынке купли-продажи зданий административно-бытового корпуса

Здания административно-бытового корпуса						
Месторасположение	Общая площадь, м ²	Краткое описание	Источник информации	Цена предложения, руб	Цена предложения, руб./м ²	Вид права на земельный участок
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, Трикотажников 1 корпус 13	1 500	Административно-бытовое здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhnyy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1500_m_550765830 , тел. 912-225-56-00	8 000 001	5 333	0,3 га в собственности
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, Трикотажников 3	2 000	Административно-бытовое здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhnyy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_351998506 , тел. 961-595-99-57	7 000 000	3 500	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, ул Гвардейская, 38	940,6	Административное здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhnyy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_9406_m_835827224 , тел. 904-386-47-07	16 900 000	17 967	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, г. Н. Тагил, ул. Максима Горького, 1, территория ВМЗ	2 862	Административно-бытовое здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhnyy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_578397293 , тел. 912-241-77-81	19 500 000	6 813	Собственность

Здания административно-бытового корпуса						
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул. Тагильская, 28	450	Административное здание с земельным участком	https://tagil.etagi.com/commerce/950520/ , тел.: 89220367976	5 000 000	11 111	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, ул. Индустриальная, 30	1 230	Административно-бытовое здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhny_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1230_m_1050091344 , тел. 950-206-02-80	24 000 000	19 512	Аренда 25 соток
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, ул. Балакинская 1	1 082,6	Административное здание с земельным участком	https://tagil.etagi.com/commerce/1542169/ , тел.: 89221551963	11 900 000	10 992	Собственность
Среднее значение					10 747	

В результате анализа предложений по продаже зданий административно-бытового корпуса в г. Нижний Тагил было выявлено, что на дату оценки минимальная стоимость 1 кв.м. аналогичных объектов составляет 5 333 руб., средняя – 10 747 руб., максимальная – 17 967 руб.

В таблице ниже приведена выборка, включающая в себя предложения по аренде встроенных помещений в административных зданиях.

Таблица 34. Выборка

Аренда помещений в административных зданиях						
Месторасположение	Площадь сдаваемых помещений, м ²	Краткое описание	Источник информации	Цена предложения, руб.	Ставка аренды руб./м ²	Коммунальные платежи
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, Ленинградский проспект, 17	1 200	Аренда помещений в отдельно стоящем административном здании	https://www.avito.ru/nizhny_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_35_m_888082734	420 000	350	Включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, ул. Тимирязева, 34А	1 000	Аренда помещений в отдельно стоящем административном здании	https://www.avito.ru/nizhny_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_ot_10_do_1000_m_816856947	355 000	355	Включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, ул. Максарева, 10	800	Аренда помещений в отдельно стоящем административном здании	https://www.avito.ru/nizhny_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_10-800_m_816780396	280 000	350	Включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул. Западная, 35	373	Аренда помещений в отдельно стоящем административном здании	https://www.avito.ru/nizhny_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2_etazha_880943188	75 000	201	Не включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, Индустриальная ул 23	310	Аренда помещений в отдельно стоящем административном здании	https://www.avito.ru/nizhny_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_310_m_764983739	62 000	200	Не включены в стоимость аренды

Аренда помещений в административных зданиях						
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, Ломоносова, 2а	1 000	Аренда помещений в отдельно стоящем административном здании	http://www.bk-tagil.ru/catalog/405/63703/	450 000	450	Включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, Ленина, 6	1 000	Аренда помещений в отдельно стоящем административном здании	http://www.bk-tagil.ru/catalog/405/60113/	600 000	600	Включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, Ул. Победы 53	140	Аренда помещений в отдельно стоящем административном здании	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_dolgosrochnuyu_arendu_otdelno_stoyashee_zdanie_874312292	56 000	400	Не включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, ул Ильича, 1	380	Аренда помещений в отдельно стоящем административном здании	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_380_m_816685859	190 000	500	Включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, Юности, 2А	250	Аренда помещений в отдельно стоящем административном здании	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_13m_do_250m_443746228	75 000	300	Включены в стоимость аренды
Среднее значение					371	

В результате анализа предложений по аренде встроенных помещений в административных зданиях в г. Нижний Тагил было выявлено, что на дату оценки минимальная стоимость 1 кв.м. аналогичных объектов составляет 201 руб., средняя – 371 руб., максимальная – 600 руб.

В таблице ниже приведена выборка, включающая в себя предложения на рынке купли-продажи земельных участков под производственно-складскую застройку.

Таблица 35. Выборка

Земельные участки под производственно-складскую деятельность						
Месторасположение	Общая площадь, м ²	Краткое описание	Источник информации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Вид права на земельный участок
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, Северное шоссе, 4	20 169	Земельный участок	http://nizhniy-tagil.sindom.ru/kommercheskaya-zemlya-promyshlennogo-naznacheniya-zhd-puti-a6807577.html	4 900 000	243	Аренда
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, Северное шоссе, 4	34 000	Земельный участок	http://nizhniy-tagil.sindom.ru/kommercheskaya-zemlya-promyshlennogo-naznacheniya-zhd-puti-a6807577.html	12 000 000	353	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, ул. Балакинская	1 400	Земельный участок	http://nizhniy-tagil.dorus.ru/realestate/commercial/uchastok-pod-proizvodstvo-ili-kommertsiyu_11351213.html , тел. 8-999-566-66-11	500 000	357	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул Краснознаменная 60	3 000	Земельный участок	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1170397879	1 200 000	400	Собственность

Земельные участки под производственно-складскую деятельность						
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, Героев Труда-Джамбула	2 262	Земельный участок	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_858181177	600 000	265	Аренда
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ст. Старатель	45 000	Земельный участок	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_promnaznacheniya_839823890	11 000 000	244	Собственность, аренда
Свердловская область, Нижний Тагил, Старатель ст	4 000	Земельный участок	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1015664357	1 200 000	300	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул Краснознаменная д. 60	2 500	Земельный участок	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_919212416	1 599 000	640	Собственность
Среднее значение					350	

В результате анализа предложений на рынке купли-продажи земельных участков под производственно-складскую застройку в г. Нижний Тагил было выявлено, что на дату оценки минимальная стоимость 1 кв.м. аналогичных объектов составляет 243 руб., средняя – 350 руб., максимальная – 640 руб.

Далее представлена выборка по продаже и аренде производственно-складских объектов в г. Нижний Тагил. В связи с тем, что собственники производственных и складских объектов продают и сдают помещения как универсальные объекты, подходящие под любой вид деятельности, данная выборка была объединена в единую таблицу.

В таблице ниже приведена выборка, включающая в себя предложения на рынке купли-продажи отдельно стоящих зданий, с возможностью использования под производственно-складские объекты.

Таблица 36. Выборка

Здания производственно-складского назначения						
Месторасположение	Общая площадь, м ²	Краткое описание	Источник информации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Вид права на земельный участок
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, Черноисточинское шоссе	800	Производственное здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_kapitalnoe_zdanie_800_metrov_4_ve_1113690811	10 000 000	12 500	2 га в собственности
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул Западная	320	Производственно-складское здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_897640132	3 200 000	10 000	1100 м ² в собственности
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, ул.Крупской 3	703,2	Производственно-складское здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_703_m_144527943	5 000 000	7 110	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул Максима Горького,1	666,7	Производственное здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_666.7_m_1093953192	2 700 000	4 050	18 соток в собственности

Здания производственно-складского назначения						
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, г. Н.Тагил, ул. Максима Горького,1,территория ВМЗ	2 862	Производственное здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_578397293	19 500 000	6 813	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул Кленовая, 18	250	Производственное здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_250_m_983996248	3 000 000	12 000	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул Верхняя Черепанова 62, строение 1	3 500	Производственно-складское здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3500_m_812067727	15 000 000	4 286	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, ул. Гражданская, д. 7	1 050	Производственное здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1050_m_619337781	4 990 000	4 752	15 соток в аренде
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул Краснознаменная, 77	602	Производственно-складское здание с земельным участком	http://nizhniy-tagil.sindom.ru/ceh-600-kv-m-kirpichnyy-dva-etazha-gaz-pandusy-skldad-ceh-a9130982.html	3 500 000	5 814	0,13 соток в собственности
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, Краснознаменная ул, 77	300	Производственное здание с земельным участком	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_667217709	3 100 000	10 333	8 соток в собственности
Среднее значение					7 766	

В результате анализа предложений на рынке купли-продажи отдельно стоящих зданий с возможностью использования под производственно-складские объекты в г. Нижний Тагил было выявлено, что на дату оценки минимальная стоимость 1 кв.м. аналогичных объектов составляет 4050 руб., средняя – 7766 руб., максимальная – 12500 руб.

В таблице ниже приведена выборка, включающая в себя предложения на рынке аренды отдельно стоящих производственно-складских объектов.

Таблица 37. Выборка

Аренда производственно-складских зданий						
Месторасположение	Площадь сдаваемых помещений, м ²	Краткое описание	Источник информации	Цена предложения руб.	Ставка аренды руб./м ²	Коммунальные платежи
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, Юности 2	925	Складское здание	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_925_m_573045731	80 000	86	Не включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул Индустриальная, 48	100	Производственно-складское здание	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_215_m_400_500_10002000kv_1096246830	13 000	130	Не включены в стоимость аренды

Аренда производственно-складских зданий						
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, Индустриальная 37	914	Складское здание	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_914_m_1066747328	119 000	130	Включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул Максима Горького, 1	560	Производственно-складское здание	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_560_m_995248525	28 000	50	Включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул Максима Горького, 1	1 300	Производственно-складское здание	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1300_m_1220798758	65 000	50	Включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский	700	Производственно-складское здание	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_700_m_861915458	84 000	120	Не включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, ул Трикотажников 1	600	Производственно-складское здание	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_480_m_939317220	72 000	120	Включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, ул. Трикотажников д. 3	2 000	Производственно-складское здание	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_999580388	100 000	50	Не включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, Трикотажников, 2	250	Производственно-складское здание	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_250_m_965841291	25 000	100	Не включены в стоимость аренды
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, Восточное шоссе, 17А	1 070	Складское здание	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1070_m_1205405088	181 900	170	Не включены в стоимость аренды
Среднее значение					101	

В результате анализа предложений по аренде отдельно-стоящих зданий производственно-складского назначения в г. Нижний Тагил было выявлено, что на дату оценки минимальная стоимость 1 кв.м. аналогичных объектов составляет 50 руб., средняя – 101 руб., максимальная – 170 руб.

Значения минимальной, средней и максимальной стоимости указаны для общего представления и носят информационный характер о предложениях по продаже и аренде производственно-складских объектов. Итоговая величина объекта будет определена после выбора сопоставимых аналогов и проведения корректировок ценообразующих параметров.

В городе Нижний Тагил также представлено большое количество предложений по продаже производственных баз. В период кризиса большое количество предприятий попало под процедуру конкурсного производства, в рамках которого имущество реализуется единым комплексом. Кроме того, из-за низкой конкурентоспособности продукции, закрываются многие заводы и предприятия, в связи с чем собственники продают свой бизнес вместе с имуществом.

Таблица 38. Выборка

Месторасположение	Краткое описание	Источник информации	Цена предложена, руб.	Вид права на земельный участок
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул Максима Горького,1	Пилорама. 3 постройки общей площадью около 756 кв.м.. Площадь первого помещения 471,9 кв.м.,второе здание под цех площадью 262,6 кв.м., 3-е нежилое помещение площадью 21,8 кв.м	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_756_m_1157247428	3 400 000	0,5 га, земля не оформлялась
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, Вогульская	Основное здание 855 кв.м. бывшее продовольственный склад, с подвалом 425 кв.м., второе здание без крыши, незавершенное строительство, площадью 650 кв.м	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1505_m_1127877472	13 000 000	25 соток в собственности
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, ул Балакинская 66	Двухэтажное офисное здание 1449,7 кв. мет с гаражными боксами под автопарк, Здание тарного склада 438,6 кв. мет.; Здание холодильника 240,1 кв.мет. используется под теплый склад. Здание капустохранилища 1229 кв.мет.; Трансформаторная подстанция 101,6 кв.мет Проходная 19,8 кв.мет	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_24768_m_967910190	55 000 000	24768 м ² в собственности
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, Лебяжинская аглофабрика, корпус 2	Административное здание бытового корпуса Здание склада из металлоконструкций Объект, разрушенный в результате ненадлежащей эксплуатации Земельный участок. Земельный участок Участок железнодорожного пути 590,00 погонных метров. Кран козловой ККС-10т25-32-У1 Градирия вентиляторная компактная ГРД-24У-1 Система электроснабжения КПУ	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/promyshlennaya_baza_25038_m_1213719272	8 784 000	25038 м ² в собственности, 2425 м ² в собственности
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, ул. Индустриальная, д.96	Склад №1 =1068 кв.м Склад №2 =847,8 кв.м Склад №3 =934,5 кв.м Склад песка =267,3 кв.м АБК=408 кв.м.	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3117.6_m_923494696	19 990 000	24965 м ² в собственности
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, Северное, 9а	объекта незавершенного строительством, нежилого назначения, Литер: 2; объекта незавершенного строительством, с пристроем, Литер: 1А, 1Б. Степень готовности 58%, объекта незавершенного строительством, нежилого назначения, Литер:4, объекта незавершенного строительством, Литер: 3, степень готовности 67%,	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_50000_m_807797894	100 000 000	-
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, Константина Пылаев, 1А	здание гаража на 12 машин по плану №8 - здание гаража с ремонтным боксом, по плану №4 - дорога к гаражу по плану №11 - здание мастерских по плану №9 - здание мастерских по плану №5 - здание склада для материалов по плану №7 - здание склада для сыпучих материалов по плану №6 - здание хранилища нефтепродуктов с пристроем по плану №10 - ограждение стройдвора по плану №2 - подъездной железнодорожный путь по плану №1 - земельный участок, общей площадью 26790 кв.м.	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_skladygarazh_26790_m_914104900	10 000 000	26790 м ² в собственности

Месторасположение	Краткое описание	Источник информации	Цена предложения, руб.	Вид права на земельный участок
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, Шевченко, 25 Г	Боксы под грузовой автотранспорт, площадью 850 кв.м., офисные помещения, ж/д тупик протяженностью 500 метров до опорной станции Завязовская, козловой кран грузоподъемностью 12 тонн, подкрановые пути 200 метров	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_25000_m_1210277407	16 000 000	2,5 га в собственности
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, Индустриальная 47	Складские помещения 2000 кв м	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2000_m_1012102282	25 000 000	2888 м ² в собственности
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, ул Максима Горького, 1	3 литеры в одном комплексе складских помещений: Литер 44, 1536 кв.м. (1 этаж), здание материального склада Литер 159 (2 этажа), 2469 кв.м., здание складов масел, красок, химикатов Литер 3 (3 этажа), 3697,1 кв.м., склад общего назначения + земля под литерами в собственности.	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_kompleks_byvshiy_vmz_76841_m2_952645216	45 000 000	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Дзержинский, ул. Краснознаменная 132, А	Здание АБК, 494 кв.м Ангар-стоянка 559,3 кв.м. Комплекс холодильника 1035,3 кв.м Земельный участок 29331 кв.м	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2088.6_m_490657823	5 000 000	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, Огнеупорная, 60А	Склады, теплая автостоянка, ремонтные боксы, душевые, АБК, кузница, своя подстанция,	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8000_m_597347114	15 000 000	Собственность
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Тагилстроевский, ул Индустриальная	Помещение общей площадью более 30 тыс. кв.м., располагается на земельном участке 8,5 Га. Административное 4-х этажное здание - 4300 кв.м., здание цеха изготовления бетона 500 кв.м., здания изготовления раствора 300 кв.м., здание склада цемента 600 кв.м., здание склада металла-арматурного цеха площадью 1700 кв.м. Железнодорожные пути станция Западная протяженностью 2000 метров погонных, 5 веток	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_30100_m_976692394	100 000 000	Собственность

Проведенный анализ рынка показывает привязанность итоговой стоимости к площади объекта. Собственники объектов большей площади вынуждены продавать объекты дешевле из расчета руб./1 кв.м., так как итоговая стоимость становится пугающей для потенциального покупателя.

За последнее время на рынке недвижимости Свердловской области ситуация соответствует общему экономическому положению в стране, цены на недвижимость продолжают медленно но стабильно падать, при этом происходит увеличение сроков экспозиции объектов производственно-складского назначения. На сайтах агентств недвижимости и в бумажных источниках с предложениями купли-продажи производственно-складской недвижимости на протяжении длительного времени наблюдаются одни и те же предложения.

В связи с ужесточением экономических факторов, влияющих на ведение бизнеса, большое количество предприятий закрывается. Что ведет за собой увеличение предложений по продаже и аренде производственно-складских объектов. Таким образом, с целью избегания простоя помещений и получения дохода, в дальнейшем ожидается снижение стоимости объектов производственно-складского назначения в г. Нижний Тагил.

7.8. Обзор рынка грузовых автомобилей в 2017 году²²

В 2015 году, впервые с начала XXI века, Росстат зафиксировал снижение количества грузовых автомобилей (средне- и многотоннажных – НCV и CV класса*) на российских дорогах — на 10 тыс. единиц – до 3 млн. 830 тыс. На протяжении предыдущих полутора десятилетий отечественный парк грузовиков, пусть и с колебаниями, рос. Снижение числа грузовиков, безусловно, связано с общими экономическими трудностями (объем перевозок в 2015 году сократился на 7 %). Хотя общий тоннаж перевозок продолжал оставаться значительным – более 5 млрд. тонн. Протяженность автодорог общего пользования с 2000 года выросла практически вдвое. Удвоилась и средняя дальность перевозки грузов (до 50 км).

Объективно снижение численности грузового автопарка вызвано, в первую очередь, его физическим старением. На начало 2016 года средний возраст грузовых автомобилей в России превысил 19 лет. Три четверти автомобилей – старше 10 лет, две третьих – старше 15 лет. При этом экономический кризис привел к обвалу инвестиций транспортных операторов в обновление основных средств: с 2012 (313,2 тыс. шт.) по 2015 (125,6 тыс.) продажи грузовых автомобилей упали в 2,5 раза. Вместе с тем, с «возрастом» автомобиля нарастающим темпом увеличиваются удельные затраты на его содержание и ремонт, и падают показатели экономической эффективности на единицу пробега.

Таким образом, очевидно, что в ближайшие годы указанные факторы плюс государственные меры поддержки льготного кредитования и лизинга обеспечат достаточно быстрое восстановление рынка. Действительно, уже в достаточно сложном 2016 году рынок показал рост, хотя и очень скромный (4,2 %).

Структура грузового автопарка

По данным агентства Автостат на 01.07.2016 года в России насчитывалось 3,704 млн. грузовых автомобилей (CV и НCV). Из них:

- «иномарки» - около 30 %
- с дизельным двигателем – 64 %.

Таблица 39. По маркам грузовиков картина представляется следующей (данные на 01.07.2016 г.):

Производитель	Количество, тыс. шт.	Доля от общего числа, %
КамАЗ	842,8	22,8
ГАЗ	782,1	21,2
ЗиЛ	562,3	15,2
МАЗ	285,7	7,8
Урал	173,1	4,7
Volvo	84,3	2,3
MAN	80,5	2,2
Scania	67,7	1,8

По итогам продаж в 2011-2016 году самыми популярными из крупнотоннажных автомобилей были признаны КамАЗ-65115, КамАЗ-43118 и КамАЗ-6520. Вообще, Камский автозавод продолжает удерживать лидерство в своем сегменте – 38 % рынка в 2016 году.

²² <https://ms-74.ru/blog/obzor-rynka-gruzovyh-avtomobilej-2017.html>

Как уже отмечалось выше, 75 % грузового автопарка составляют машины старше 10 лет. Больше всего машин 2007 года выпуска (около 150 тыс. шт.), меньше всего – 2009 года (менее 40 тыс.).

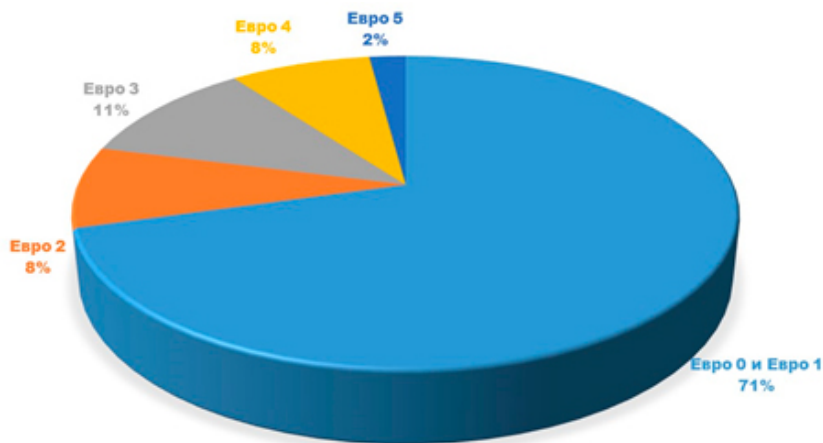
По концентрации автомобилей. Наибольшая плотность CV-HCV наблюдается в Центральном и Южном федеральных округах. Так, в Москве и в Московской области зарегистрировано 321,8 тыс. автомашин (8,72 % от общего числа), а в Краснодарском крае и Ростовской области 246,2 тыс. (6,7 %).

Интересно сравнить данные автопроизводителей по выручке от продажи продукции (в 227 млрд. руб. нетто в 2015 году) с данными об объемах рынка запасных частей на грузовые авто и расходных автокомпонентов. Последняя цифра составила в 2016 году 415 млрд. руб. (231 млн. товарных единиц). Структура затрат операторов на «расходники» такова: 148 млрд. руб. – автошины, 39 млрд. руб. — масла. Оставшиеся 228 млрд. руб. приходятся на запасные части. Самыми востребованными запчастями остаются детали топливных систем – 30 млрд. руб.

Как мы видим, валовые затраты собственников на поддержание транспорта в работоспособном состоянии сопоставимы с объемом рынка новых автомобилей. Учитывая достаточно скромные темпы обновления автопарка (53 тыс. машин или 1,4 % в 2016 г.) при неуклонном старении машин, следует готовиться к дальнейшему росту спроса на запасные части наиболее популярных автомобилей.

Экологические тренды

Вектор предложения на рынке грузовых автомобилей в России сегодня задается ужесточением экологических стандартов. В связи с этим интересно рассмотреть структуру грузового автопарка по соответствию современным требованиям к уровню токсичных выбросов (данные 2015 года):



Как видим, действующим стандартам экологичности (Евро 4 и 5) соответствует только каждый 10-й автомобиль, а более 70 % не соответствует даже требованиям стандарта Евро 2.

Здесь заметим, что последние два десятилетия, именно жесткие требования по экологии, предъявляемые развитыми странами (США и ЕС), защищают их рынки от наплыва дешевой техники из Китая.

Повышение экологичности двигательных установок идет несколькими параллельными путями: снижение токсичных выбросов двигателей внутреннего сгорания на традиционном топливе, переход на природный газ, создание грузовых электромобилей и грузовиков с гибридной силовой установкой.

Магистральным направлением здесь остается совершенствование традиционных двигателей: повышение эффективности каталитических нейтрализаторов, применение турбонаддува, систем прямого впрыска топлива и роботизированных коробок передач, улучшение аэродинамических показателей.

Ежегодно в мире продается порядка 100 тыс. грузовых машин с электрической или гибридной энергетической установкой (объем продаж коммерческих автомобилей в мире — 23 млн. шт., включая малотоннажные LCV и автобусы). Серьезным недостатком электромобилей остается малый запас хода. Так, на автосалоне в Ганновере IAA-2016 Daimler представил 3-хосный концепт Urban eTruck полной массой 26 тн. При суммарной мощности двух мотор-колес в 340 л.с. его «дальность» составляет лишь 200 км, что требует очень высокой плотности авто-зарядных станций. Для грузовых гибридов серьезным ограничением остается конструктивная сложность (КПП-«робот», насыщенность электроникой) и, соответственно, высокая стоимость. Конкурентоспособная цена таких автомобилей в настоящее время обеспечивается только государственным субсидированием.

Более привлекательным на сегодня экологически чистым видом грузового автотранспорта выглядят машины, работающие на газомоторном топливе. Выставленный на том же автосалоне прототип Iveco Z использует в качестве топлива сжиженный биометан и характеризуется нулевым выбросом CO₂. Полной заправки горючего (1200 л) хватает на 2200 км пути.

Беспилотное будущее

Другим перспективным трендом развития является оснащение автомобилей цифровыми системами коммуникации: внутренней (обмен данными между отдельными агрегатами и системами автомобиля) и внешней (подключение автомобиля к глобальным сетям хранения и обработки данных). Широкое распространение получает онлайн-обмен информацией между водителем и интегратором данными о состоянии дорожной инфраструктуры: информацией о пробках, ремонтах, авариях на дороге, доступности автозаправок...

Кроме того, все в большей степени, контроль и анализ технического состояния узлов, систем и автомобиля в целом возлагается на бортовой компьютер. Детализируется и усложняется контроль состояния систем автомобиля с одновременным его анализом бортовым компьютером. Развитие таких технологий обеспечивает выявление неисправностей на самых ранних стадиях, что повышает долю времени эффективного использования машин и делает их вождение более безопасным. С 2011 года Daimler Trucks устанавливает на грузовики Actros для европейского рынка систему FleetBoard: бортовой компьютер подключен к CAN-шине грузовика и считывает данные блоков управления двигателем, коробкой передач и, приводом. В режиме онлайн данные передаются в дата-центр (Штутгарт), где хранятся на сервере 12 месяцев. В США к внешним системам навигации подключены 5,8 млн. единиц коммерческого автотранспорта (в ЕС – 5,3 млн.). Создание полноценных систем автономного вождения автотранспорта представляется делом ближайшего будущего. В это вкладываются достаточно серьезные средства, в т.ч. и в нашей стране. Так, КамАЗ планирует до 2020 года выделять на создание беспилотных автомобилей не менее 400 млн. руб. ежегодно.

Российские новинки

В текущем году отечественный лидер грузового автомобилестроения запустил в серию дальнемагистральный бортовой тягач КамАЗ-65208 с колесной формулой 6х2. Инновацией здесь стала неведущая задняя ось, которая может приподниматься при движении порожняком. Ось может подниматься как по команде водителя, так и автоматически – в зависимости от нагрузки на ось. Такое решение снижает трение качения и, следовательно, расход топлива и износ шин, повышает маневренность (снижается радиус разворота). Автомобиль оснащен мерседесовским дизелем OM 457LA рабочим объемом 11,9 л и заявленной мощностью 401 л.с. Полная масса автомобиля 26 тн, грузоподъемность – 16,8 тн. Кроме того, грузовик отличается повышенной допустимой нагрузкой на переднюю ось (9 тн) и широкие шины (385/55R22,5). Кабина Ахор со спальником тоже от Мерседеса. Коробка передач – 12-и ступенчатый «автомат» AS Tronic. В конце 2016 года автомобиль получил европейское Одобрение Типа Транспортного Средства (ОТТС), дающее возможность использования в странах ЕС.

Также, планируется приступить к оснащению всех серийных машин ADAS-системами распознавания препятствий, дорожной разметки и контроля полосы. Изменится и экстерьер: на смену пластиковому бамперу придет металлический, будут внедрены электропривод и обогрев зеркал заднего вида, солнцезащитные козырьки. Появится светодиодная оптика.

Вообще, Камский автогигант основную ставку делает на широкое применение адаптированных компонентов иностранной разработки – результат многолетней политики локализации производства. Так для соответствия стандарту Евро-5 устанавливаются немецкие двигатели Dimler и американские Cummins.

Уральский автозавод запустил в производство модель Урал-Next с газодизельным двигателем ЯМЗ. В планах – автомобили, работающие на чистом метане и биотопливе.

Минские автостроители начали производство шасси [МАЗ-6318Н9](#) (формула 6х6) полной массой 33,9 тн, грузоподъемностью 21,5 тн (передняя ось – 7,9 тн), максимальная масса автопоезда – 65 тн. Машина оснащена рядным 6-и цилиндровым дизелем ЯМЗ мощностью 412 л.с. По требованию заказчика могут устанавливаться двигатели производства Mercedes-Benz, MAN или Cummins. Варианты КПП: 12-ступенчатая «механика» Fast Gear 12JS200TA или 16-ступенчатая ZF 16S2525T0.

В условиях государственной защиты отечественного рынка грузовиков высокими ввозными пошлинами и мерами льготного кредитования основным конкурентным преимуществом российских производителей является низкая цена продукции. В последнее десятилетие «низкого рынка» средняя загрузка мощностей отечественных производителей грузовиков колебалась около 35 %. Следовательно, повышение объемов производства позволит за счет эффекта масштаба снизить себестоимость и удержать ценовые преимущества своей продукции.

Однако, меры государственной поддержки распространяются и на иномарки, произведенные на территории РФ и с ростом локализации иностранных производств (Ford Sollers, Scania, Mitsubishi) для потребителя сохранится возможность выбора в рамках одного ценового сегмента. Кроме того, на

российский рынок достаточно агрессивно вошли китайские автопроизводители. Так в марте 2017 года JAC Motors запустил в России программу trade-in.

Дополнительной фактором при выборе в пользу иностранного автомобиля традиционно становится предсказуемость поведения (безотказность и долговечность) в зависимости от условий эксплуатации. Но здесь же и дополнительный запас для роста отечественных конструкторов и производителей автомобилей и запасных частей.

*В настоящей статье применяется адаптированная международная классификация грузового автотранспорта по полной массе:

- – малотоннажные коммерческие автомобили полной массой до 3,5 тн;
- – среднетоннажный транспорт – от 3,5 до 16 тн;
- CV – многотоннажные грузовики полной массой свыше 16 тн.

7.9. Анализ наиболее эффективного использования

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

7.9.1. Наиболее эффективное использование (НЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемого объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

Согласно п. 20 ФСО № 7 Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

7.9.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями

Юридическая правомочность

Строительство и эксплуатация здания производственно-складского и коммунального назначения соответствует разрешенному использованию земельного участка и варианту использования земельного участка.

Таким образом, можно предположить, что на свободном земельном участке могут быть построены объекты коммунального назначения.

Физическая возможность

Имеющиеся на земельном участке здания находятся в пригодном для эксплуатации состоянии, при визуальном осмотре их конструктивных элементов не выявлено каких-либо дефектов, препятствующих их дальнейшей эксплуатации.

Экономическая приемлемость

Оценщик полагает, что для реализации выбранных вариантов застройки земельного участка с улучшениями препятствий экономического и финансового характера не будет.

Вариант проведения реконструкции с целью повышения класса качества не является целесообразным в связи с отсутствием на рынке аналогичных объектов более высокого класса.

Максимальная эффективность

На основании проведенного анализа текущий вариант использования объектов оценки в качестве текущего является единственным экономически целесообразным вариантом использования земельного участка с существующими улучшениями.

7.9.3. Анализ ННЭИ оборудования

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех юридически допустимых, физически осуществимых, финансово приемлемых и максимально продуктивных имеет своим результатом повышение рыночной стоимости объекта, сведение до минимума расходов и максимальное увеличение доходов собственника при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Поскольку оценочная деятельность предполагает определение рыночной стоимости, анализ наиболее эффективного использования выявляет наиболее прибыльный и конкурентоспособный вид использования конкретного объекта собственности. Все типы сделок с собственностью, основанные на рыночной стоимости, требуют адекватной оценки и тщательного анализа экономического поведения инвесторов и других участников рынка. Влияние рыночного поведения на принятие финансовых решений частных лиц, компаний, органов власти диктует концепцию наиболее эффективного использования. Рыночные факторы определяют рыночную стоимость, поэтому требования рыночных сил имеют большое значение для определения наиболее эффективного вида использования

Оцениваемое имущество имеет конкретное функциональное назначение, и физически изменить область его применения не представляется возможным.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование имущества является его использование по своему техническому назначению.

Транспортные средства находятся в непригодном для эксплуатации состоянии. Восстановление объектов является экономически нецелесообразным. В связи с чем, транспортные средства оцениваются как лом.

6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

При оценке стоимости объектов используются три подхода к оценке – сравнительный, затратный и доходный, но оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом необходимо учитывать объем и достоверность доступной для использования того или иного метода информации.

7. Описание процесса оценки объектов недвижимости

7.10. Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму остаточной стоимости зданий и земельного участка. Подобно доходному и сравнительному подходам затратный основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определять затраты, необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению. Рассчитанные затраты корректируют на фактический срок эксплуатации, состояние и полезность оцениваемого объекта.

Затратный подход содержит элементы рыночной оценки, поскольку участники рынка соотносят стоимость приобретаемого объекта с потенциально необходимыми затратами на строительство нового здания. При оценке недвижимости затратным подходом оценщик учитывает влияние варианта оптимальной полезности объекта на итоговую стоимость.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость здания для получения остаточной стоимости. Сумма полученного значения стоимости и стоимости земельного участка представляет стоимость оцениваемой недвижимости.

Методология оценки недвижимости затратным подходом постоянно развивается, все большее распространение получают специальные программные продукты, справочники, традиционная методология нуждается в адаптации к требованиям конкретного рынка недвижимости и национальных особенностей организации капитального строительства.

Сфера применения и ограничения. Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

- 1) определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
- 2) определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
- 3) определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- 4) определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- 5) определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

Результаты затратного подхода можно косвенно использовать в процессе оценки объекта другими методами, например, при отсутствии необходимых рыночных данных размер поправки для сравнительного подхода можно определить как величину затрат на воссоздание искомой характеристики. Затратный подход требует, чтобы земля и здания оценивались отдельно, что

позволяет отделить элементы, не подлежащие страхованию, при оценке в целях страхования. Затратный подход имеет большое значение для принятия решения об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания. Для этого предполагаемые затраты сопоставляются с ожидаемым ростом доходов или возможной цены продажи модернизированного здания. Затратный подход используется для определения оптимального

числа строений, устранения неоправданной избыточности. Расчетная стоимость строительства является основным элементом технико-экономического обоснования инвестиционных решений, лежащих в основе планов землепользования.

Затратный подход нецелесообразно использовать, если здание старое, либо не представляет наиболее эффективный вид использования участка как незастроенного. В таком случае оценщику сложно достоверно оценить физический, функциональный и внешний износ строения.

Затратный подход сложно использовать, если полностью отсутствуют или неоднородны данные для оценки предпринимательской прибыли.

Если оценка объектов недвижимости проводится в целях инвестирования, применимость затратного подхода осложняется тем, что он не учитывает временной разрыв в получении законченного перестроенного здания.

Затратный подход не обеспечит необходимой надежности результата, если промежуточные расчеты не перепроверяются рыночными данными.

Затратный подход дает результат стоимости объекта недвижимости с безусловным правом собственности. Поэтому, чтобы оценить недвижимость, сданную в аренду, или на которую распространяются другие частичные имущественные права, необходимо сделать соответствующие корректировки. Оценщик вносит корректировки на конкретные имущественные права, подлежащие оценке, а также на дополнительные расходы, возникающие при простое помещений.

Этапы оценки недвижимости затратным подходом. После обследования района, участков и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом.

1. Оценка стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.
2. Расчет прямых и косвенных затрат для строительства зданий на дату оценки.
3. Определение величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка.
4. Расчет полной восстановительной стоимости зданий как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.
5. Расчет общего накопленного износа здания, как суммы физического, функционального и внешнего старения.
6. Расчет остаточной стоимости зданий, как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа.
7. Расчет стоимости объекта недвижимости, как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений.

8. Корректировка стоимости объекта недвижимости на

- стоимость элементов движимого имущества, прикрепленных к оцениваемым строениям (оборудование, мебель, аппаратура и др.);
- стоимость безусловного права собственности, относительно оцениваемого имущественного права, чтобы получить показатель стоимости конкретного имущественного права в недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1кв.метр, 1куб.метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.).

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура).

Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели стоимости восстановительной стоимости.»

Для расчета используется следующая формула:

$$C_n = C_{e.c.} \times S_o \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5,$$

где: C_n — стоимость оцениваемого объекта;

$C_{e.c.}$ — стоимость 1 кв. или кубического метра типичного сооружения на базовую дату;

S_o — количество единиц сравнения (площадь или объем оцениваемого объекта)

K_1 — коэффициент, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением по площади, объему, прочим физическим параметрам;

K_2 — коэффициент корректировки на местоположение объекта;

K_3 — коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

K_4 — коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

K_5 — коэффициент, учитывающий НДС (%).

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно – аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительные-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. – оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов по формуле:

где $C_{зд}$ — стоимость строительства здания в целом;

V_j — объем j -го компонента;

C_j — стоимость единицы объема;

N — количество выделенных компонентов здания;

K_n — коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n = 1$);

K_i — коэффициент, учитывающий совокупный износ.

Метод разбивки по компонентам имеет несколько разновидностей:

- метод субподряда;
- разбивка по профилю работ;
- выделения затрат.

Метод субподряда основан на использовании информации о стоимости работ, выполняемых по договорам субподряда, заключаемых генеральным подрядчиком со специализированными строительными организациями — субподрядчиками. Полная восстановительная стоимость рассчитывается как сумма затрат по всем субподрядным строительным-монтажным работам.

Метод разбивки по профилю предполагает оценку полной восстановительной стоимости как суммы затрат по найму отдельных специалистов строителей (каменщиков, штукатуров, плотников и др.)

Метод выделенных затрат предполагает системное использование единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего результаты частных оценок суммируются.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в рамках затратного подхода методом количественного обследования поскольку заказчиком были предоставлены сметы на строительство объекта оценки, акты сдачи-приемки выполненных работ КС-2 и справки о стоимости работ КС-3,

что позволяет учесть все затраты на строительство объекта оценки и наиболее точно рассчитать стоимость.

В данном отчёте рыночная стоимость зданий определена в рамках затратного подхода, так как они являются специализированными, представляют собой часть имущественного комплекса и не могут быть проданы на открытом рынке.

7.11. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи имущества и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи его в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Оценщиком не найдено предложений по продаже объектов аналогичных объекту оценки. Соответственно, Оценщик решил отказаться от применения Сравнительного подхода.

7.12. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Доходный подход к оценке включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости имущества через величину годового дохода от его владения и пользования имуществом. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки имущества, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения, пользования и распоряжения этим имуществом. Будущие экономические выгоды представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет использования имущества.

Оценщиком не найдено предложений по аренде объектов аналогичных объекту оценки. Соответственно, Оценщик решил отказаться от применения Сравнительного подхода.

7.13. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки

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.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8. Описание процесса оценки оборудования

7.14. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта, с учетом его износа. Затраты на изготовление объекта и его последующую реализацию — очень важный фактор в формировании стоимости. Методы затратного подхода предполагают обязательную оценку возможной полной себестоимости изготовления объекта и других затрат, которые несет изготовитель и продавец. Эти методы незаменимы, если речь идет об объектах, которые практически не встречаются на открытом рынке и изготавливаются по индивидуальным заказам, к их числу относятся специальное и уникальное оборудование. При оценке затратным подходом как бы моделируется процесс формирования цены продавца (предложения) исходя из соображений покрытия ценой всех произведенных издержек и получения достаточной прибыли. Поскольку методы затратного подхода исходят не из реальных цен на аналогичные объекты, а из рассчитанных нормативных затрат и нормативной прибыли, то они, строго говоря, дают оценку не чисто рыночной стоимости, а так называемой «стоимости объекта с ограниченным рынком». В методах затратного подхода важную роль играет также оценка степени износа оцениваемого объекта, это объясняется тем, что получаемая вначале воспроизводственная или восстановительная стоимость объекта не учитывает износа и только на следующем этапе полученная оценка стоимости понижается с учетом полного износа объекта.

Надежность оценки стоимости затратным подходом в значительной степени зависит от полноты и достоверности экономической информации из подотрасли машиностроения, к которой относится оцениваемый объект (экономическая структура цен на продукцию подотрасли, сложившиеся показатели рентабельности продаж, некоторые нормативы затрат и т.д.).

Если оценщик использует какой-либо метод затратного подхода, то он, применяя экономическую информацию о нормах расхода и ценах ресурсов, полученную от производителей или продавцов, невольно воспроизводит процесс затратного ценообразования и выходит в итоге на затратную цену предложения.

7.15. Индексирование затрат

В справочниках сметных организаций часто указывают индексы стоимости для пересчета прошлых показателей затрат в текущие показатели. Справочники устанавливают базовый год и региональный

коэффициент для конкретных строительных компонентов. Кроме того, показатели затрат прошлых лет могут быть нетипичными для данного периода, а прошлые методы строительства могут отличаться от тех, что используются на фактическую дату оценки. Хотя индексирование затрат

может помочь в проверке сметы затрат, этот способ не является надежной альтернативой методам расчета затрат, представленных в следующем разделе.

Методы расчета полной восстановительной стоимости зданий и сооружений. К традиционным методам расчета затрат относятся следующие: метод сравнения удельных затрат, метод разделения себестоимости и метод количественной оценки. Метод количественной оценки позволяет рассчитать затраты на основе подробного перечня статей затрат труда, материалов и оборудования, которые использованы в оцениваемой недвижимости. Методы сравнения удельных затрат и разделения себестоимости дают менее подробную структуру затрат, но они служат основой расчета затрат для многих оценочных заданий.

Оценка полной восстановительной стоимости базируется на особенностях ценообразования в строительстве, которые обусловлены особенностями строительной продукции. Продукцией капитального строительства являются основные фонды производственного и непроизводственного назначения, которые создаются на месте их будущего потребления. В результате возникает нестационарность процесса производства, так как создатели зданий и сооружений каждый раз перемещаются на новую строительную площадку. Следствием данной особенности является сложность механизации и невозможность автоматизации строительного процесса, последовательный (не параллельный) процесс строительства, длительный цикл создания строительной продукции.

В среднем, крупные объекты создаются от 3 до 5 лет. Большая стоимость единичного товара (сметная стоимость строительства) приводит к тому, что строительная продукция создается всегда на заказ.

Состав участников создания сложной строительной продукции требует привлечения разносторонних организаций:

- инвесторы,
- подрядчики
- проектировщики,
- поставщики строительных материалов и оборудования,
- банки,
- посредники,
- прочие.

Процесс создания продукции капитального строительства можно разделить на самостоятельные фазы или стадии с различным содержанием проводимых работ и составом участников.

Таблица 40. Стадии строительного производства

Фаза строительства	Содержание
1. Технико-экономическое обоснование	Обоснование необходимости и экономической целесообразности строительства, принятие инвестиционного решения.
2. Планирование, заключение договоров	Распределение капитальных вложений по годам строительства, определение состава участников, заключение договоров, принятие решения по источникам финансирования
3. Строительное производство	Ведение строительных и монтажных работ
4. Ввод объекта в эксплуатацию	Подписание акта приемочной комиссии о вводе объекта в эксплуатацию
5. Освоение проектной мощности	Выведение объекта на проектные параметры по объему производства в натуральном выражении, рентабельности, качеству, производительности труда.
6. Эксплуатационная фаза	Процесс эксплуатации — производство продукции и оказание услуг

Рассмотренные выше особенности продукции капитального строительства проявляются особенностях ценообразования в строительстве:

1. Структура цены
2. Индивидуальный характер ценообразования
3. Включение в цену
 - предпринимательского дохода,
 - затрат на непредвиденные расходы,
 - затрат на временные и нетитульные сооружения,
4. Влияние на цену доли местных материалов, ЕРЕР.
5. Вид цены на строительные материалы — франко-приобъектный склад.
6. Эксплуатационная фаза

Процесс эксплуатации — производство продукции и оказание услуг

5. Вид цены на строительные материалы — франко приобъектный склад.
6. Виды цены:
 - расчетная цена — на стадии ТЭО строительства,
 - сметная цена — на стадии проектирования,
 - договорная цена — на стадии переговоров.

7. Виды строительных смет:
 - сводный сметный расчет стоимости строительства
 - объектная смета
 - локальная смета

Сметная стоимость строительства — это величина затрат, необходимых для создания объекта в точном соответствии с проектом. На основе полной сметной стоимости производится распределение

капитальных вложений по годам строительства, определяются источники финансирования, формируются свободные (договорные) цены на строительную продукцию.

База для расчета сметной стоимости строительства :

- проект и рабочая документация (РД);
- действующие сметные (в том числе, ресурсные) нормативы, а
- также отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь;
- отдельные, относящиеся к соответствующей стройке, решения центральных и других органов государственного управления.

Если нет необходимых сметных нормативов в имеющейся нормативно информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Для определения сметной стоимости строительства составляется сметная документация, состоящая из локальных смет и локальных сметных расчетов, объектных смет и объектных сметных расчетов,

сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства, сводок затрат и других документов.

Локальные сметы — первичные сметные документы, которые составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям, а также по общеплощадочным работам на основе разработанных

ной рабочей документации.

Объектные сметы аккумулируют данные локальных смет и позволяют формировать сводные (договорные) цены на строительную продукцию.

Сводные сметные расчеты стоимости строительства составляются на основе объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат и включают 12 глав:

- 1) подготовка территории строительства;
- 2) основные объекты строительства;
- 3) объекты подсобного и обслуживающего назначения;
- 4) объекты транспортного хозяйства и связи;
- 5) объекты энергетического хозяйства;
- 6) наружные сети и сооружения;
- 7) благоустройство территории строительства;
- 8) временные здания и сооружения;
- 9) прочие работы и затраты;
- 10) содержание дирекции (технический надзор);

11) подготовка эксплуатационных кадров;

12) проектные и изыскательские работы.

Нормативно-информационная база ценообразования и сметного нормирования в строительстве предполагает использование строительных норм и правил (СНиП, — часть 4) и других сметных нормативных документов. Указанные сметные нормы позволяют определить нормативное количество ресурсов, необходимое для выполнения конкретного вида работ и их стоимости.

В оценочной практике используются следующие методы определения полной восстановительной стоимости:

- 1) Метод сравнительной единицы,
- 2) Метод разбивки по компонентам,
- 3) Метод количественного обследования.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

7.16. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход исходит из указанного выше принципа замещения, а получаемая с его помощью стоимость часто называется стоимостью замещения.

Методы сравнительного подхода особенно эффективны при существовании активного рынка сопоставимых объектов. Если же рыночная информация бедная, сделки купли-продажи нерегулярные, рынок слишком монополизирован, то оценки этими методами становятся ненадежными, а иногда и невозможными. Тем не менее именно методы сравнительного подхода дают представление о действительно рыночной стоимости.

Если оценщик использует метод сравнительного подхода, то «затратный дух» получаемого результата значительно меньше, но все равно он остается. Это связано с тем, что оценщик применяет документально подтвержденную ценовую информацию на аналоги. А берет он эту информацию из ценовых фирменных каталогов и прайс-листов, т.е. оперирует все теми же ценами предложения. В итоге завышение результата остается, хотя и весьма умеренное.

Оцениваемое оборудование является специализированным. На дату оценки Оценщиком не найдено открытой информации по продаже аналогичного оборудования, что не позволяет применить сравнительный подход в рамках настоящей оценки.

7.17. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. При оценке с позиции доходного подхода во главу угла ставятся будущие доходы от эксплуатации объекта на протяжении срока его полезного использования как основной фактор, определяющий современную величину стоимости объекта. В

исчислении совокупного дохода от объекта за ряд лет его жизни методы доходного подхода используют приемы, известные из теории сложных процентов.

Методы доходного подхода опираются на такие отмеченные выше принципы, как ожидания, учета факторов производства, наилучшего и полного использования, вклада. Несомненным достоинством этих методов является возможность комплексной, системной оценки, когда нужно оценить не отдельные машины на предприятии, а весь операционный имущественный комплекс, включающий весь парк взаимосвязанного оборудования. Среди известных подходов прямой путь к прогнозу цены спроса дает только доходный подход. Стоимость, рассчитываемая каким-либо методом доходного подхода, представляет собой верхнюю предельную цену, на которую может согласиться покупатель (инвестор), руководствуясь здравым смыслом сопоставления своих сегодняшних затрат с будущими доходами от владения покупаемым товаром. Естественно, для покупателя (инвестора) цена тем выгоднее, чем она ниже. В то же время чем ниже цена, тем ниже вероятность сделки по приобретению данного товара. Учитывая то, что покупатель, как и продавец, заинтересован в сделке, он может согласиться на некоторый прирост своей цены. Изложенные соображения позволяют сделать вывод о том, что в общем случае оценка на основе доходного подхода дает несколько заниженный результат, если, конечно, не допущены ошибки в выборе исходных данных при расчете будущих доходов и расходов.

Изложенный выше взгляд на вопрос о согласовании результатов оценки, получаемых от разных подходов, позволяет прийти к следующим выводам. Результат, наиболее близкий к понятию вероятной рыночной цены, получают с помощью методов сравнительного подхода. Сопоставление этого результата с результатом от затратного или доходного подхода в лучшем случае мало что дает. А вот оценка рыночной стоимости на основе затратного или доходного подхода обязательно нуждается в проверке сопоставлением с оценкой каким-либо другим подходом.

При применении доходного подхода сталкивается с тем ограничением, когда затруднительно оценить чистый доход непосредственно от оцениваемого объекта в силу того, что этот объект не производит конечной продукции или конечных услуг или в большей степени имеет социальное значение, чем экономическое. Заказчиком предоставлена финансовая модель функционирования комплекса. Применение Доходного подхода возможно для всего имущественного комплекса методом дисконтированных денежных потоков с последующим выделением доли, относящейся к объектам недвижимости.

7.18. Выбор подходов для расчёта рыночной стоимости объектов оценки

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации единый объект недвижимости фактически представляет собой здания/сооружения и относящийся к ним земельный участок. В настоящем отчете расчет стоимости объектов оценки производился отдельно для каждого объекта капитального строительства (зданий и сооружений).

Доходный подход

Настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объектов оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих

лет, после сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного его использования в доходном предприятии владельца).

В соответствии с п. 23в ФСО-7 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 расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Объекты оценки представляют собой недвижимое имущество производственно-складского (коммунально-бытового) назначения, включает в себя производственно-складские помещения котельных, мастерских, гаражей, а также линейные сооружения теплофикации, водоснабжения, канализации.

Объекты недвижимости - здания специфичны для размещенного производства, и для использования его в общепромышленных целях требуется реконструкция. Кроме того, анализ рынка нежилой недвижимости, показывает на наличие кризисных явлений на рынке, в первую очередь на малоактивных рынках аренды помещений небольших городов области, к которым относится и г. Нижний Тагил. Зачастую ставки арендной платы устанавливаются на уровне, покрывающем только затраты собственника на содержание зданий (или даже только коммунальных расходов). Ставки аренды недвижимости не вполне адекватно отражают реальные рыночные показатели недвижимости, использование их в расчетах может привести к существенной погрешности (занижению стоимости) недвижимости. Поэтому метод прямой капитализации неприменим. Метод дисконтирования денежных потоков также не представляется возможным применить, т.к. Оценщики не располагают сметой затрат на приведение недвижимого имущества до уровня, когда возможна его эффективная доходная эксплуатация.

Применительно к оцениваемым сооружениям теплофикации, водоснабжения, канализации данные о ставках аренды отсутствуют. Случаи передачи в аренду имущества, подобного оцениваемому, редки и, как правило, имеют место между аффилированными участниками рынка. Если рассматривать доход от основной деятельности предприятия, то оказывается, что невозможно

адекватно определить долю дохода от функционирования всего комплекса имущества, которая приходится на оцениваемое имущество.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял обоснованное решение о неприменении доходного подхода к оценке недвижимого имущества.

Сравнительный подход

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

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

Применительно к оценке объектов недвижимости - зданий специального назначения в открытых источниках информации нет достаточного количество предложений о продаже аналогичных объектов, сопоставимых по своим физическим, экономическим характеристикам, для расчетов стоимости в рамках сравнительного подхода и применения метода количественных корректировок.

Оцениваемые сооружения представляют собой сооружения специального назначения, предназначенные для сбора, распределения воды, теплоэнергетических ресурсов, (здание канализационной насосной станции, линейные сооружения).

В соответствии с п.22а ФСО-7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Данные о продаже аналогичных сооружений отсутствуют. Случаи продажи имущества, подобного оцениваемому, редки и, как правило, имеют место между аффилированными участниками рынка или в составе крупных промышленных комплексов. Если рассматривать цены предложения комплексов имущества, то оказывается, что невозможно адекватно определить долю в стоимости комплекса имущества, которая приходится на оцениваемое имущество.

Помимо этого, в соответствии с п. 23в ФСО-7 для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, насосных станций, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) рекомендуется использовать затратный подход.

В силу указанных причин сравнительный подход для оценки зданий и сооружений в данном случае не применен.

Затратный подход

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

В соответствии с ФСО №7: 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.

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

В соответствии с ФСО №7: 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.

Кроме того, в соответствии с п. 23в ФСО-7 для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) рекомендуется использовать затратный подход.

Стоимость затрат на создание объектов недвижимости, можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценка затратным подходом рассматриваемых объектов недвижимого имущества - зданий не была проведена, т.к. оцениваемое имущество имеет существенное функциональное и экономическое устаревание, достоверная количественная оценка которых не представляется возможной.

Применительно к оценке стоимости сооружений – затратный подход является наиболее адекватным методом определения их рыночной стоимости.

Движимое имущества - оборудование, производственный инвентарь, мебель рассчитано затратным подходом методом индексации первоначальной стоимости с применением необходимых корректировок. Применить сравнительный и доходный подходы не представляется возможным по причине отсутствия в свободном доступе информации о сделках аренды и купли-продажи аналогичных объектов с указанием характеристик, позволяющих четко идентифицировать их физические и технические характеристики.

8. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость объектов недвижимости определена в рамках метода количественного обследования т.к. Заказчиком предоставлен полный объем информации по стоимости строительства объектов недвижимости. Данный метод дает наиболее точный результат полной восстановительной стоимости и является наиболее трудоемким и требующим от оценщика практических знаний в области проектно - сметного дела.

8.1. Оценка зданий и сооружений затратным подходом

Расчет стоимости строительства объектов недвижимости производится с использованием Сборников укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест

КО-Инвест Сооружения городской инфраструктуры 2014 г.

КО-Инвест Складские здания и сооружения 2014 г.

В соответствии с разделом.1 справочника «Информационная основа и принципы построения» здания делятся на следующие классы конструктивных систем:

Таблица 41. Классы конструктивных систем

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания. В зависимости от этого поправки делятся на два типа:

- Поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м здания

- Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправки к стоимости строительства, выраженные в рублях на 1 куб. м здания

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ тыс.руб/м}^3 \text{ здания}$$

где,

$\alpha_{ст}$ - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного здания;

$\Delta C_{ст}$ - справочная стоимость стен, приводимая в справочнике.

Эта же поправка может определяться с использованием справочных показателей раздела 5.10.1.

$$\Delta C_{ст} = \frac{S \times Ц_{ст}}{V}$$

где:

S - площадь отсутствующей стены кв.м,

Цст - справочная сметная стоимость стены определенной конструкции, тыс.руб. за 1 кв. м стены,

V - объем оцениваемого здания, куб.м.

Поправка на различие в высоте этажа (ΔCh) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0,6 \times Ц_{карк}) \times \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ руб./ м}^3 \text{ здания,}$$

где, Цпер, Цпол, Цкарк - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб/куб.м здания;

h_o ; h_a - средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м. Средняя высота этажа может определяться как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания брутто.

Поправка на количество перегородок ($\Delta C_{пер}$) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте-аналоге

$$\Delta C_{пер} = \frac{Ц_{пер} \times S_{пер}}{V_o} - C_{пер}, \text{ руб./м}^3 \text{ здания,}$$

где:

Спер - справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом здании, руб./куб.м здания;

Цпер - удельный показатель стоимости 1 кв. м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в справочнике;

Sпер - площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом здании, кв. м;

V_o - строительный объем оцениваемого здания.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах 3, 4 и 5.1.16 справочника.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, приведенных в разделе 5.1.12 справочника.

Поправка на степень учета особостроительных и других видов работ (ΔC_{oc}) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например: уменьшить величину справочной стоимости здания на величину стоимости особостроительных работ, если оценивается только здание.

В справочные таблицы показателей стоимости по отдельным зданиям наряду со стоимостью их элементов включены и показатели стоимости особостроительных работ (фундаментов под оборудование, приемков, каналов и других специальных работ). Стоимость этих видов работ согласно установленному порядку должна учитываться в балансовой стоимости оборудования.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, умножаются на коэффициенты, приведенные в таблице ниже.

Таблица 42. Поправки на фундамент

Расчетное давление на основании, МПа (кгс/см ²)	0,2	0,25	0,3	0,35	0,4	0,45
	(2)	(2,5)	(3)	(3,5)	(4,5)	(4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1.2	1	0.95	0.88	0.82	0.75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже

Таблица 43. Поправки на глубину заложения фундамента

Глубина заложения фундаментов, м	2	2.2	2.5	2.8	3.1	3.4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0.91	0.93	1	1.02	1.04	1.06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах.

При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Таблица 44. Поправки на разницу в объеме

При $V_0 > V_a$		При $V_0 < V_a$	
$V_0 - V_a$ -----x 100%	K_0	$V_a - V_0$x 100%	K_0
V_0		V_a	
35	0.87	35	1.15
40	0.87	40	1.15
45	0.87	45	1.16
50	0.87	50	1.17

При $V_o > V_a$		При $V_o < V_a$	
55	0.87	55	1.19
60	0.87	60	1.2
65	0.87	65	1.2
70	0.86	70	1.21
75	0.86	75	1.21
80	0.86	80	1.22
85	0.86	85	1.22
90	0.86	90	1.23
95	0.86	95	1.23
100	0.86	100	1.24

Поправка на разницу между объемом оцениваемого здания (V_o) и объемом здания-аналога (V_a) определяется по табл. 2.4. разработанной Промстройпроектотом. При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент K_o к общей стоимости здания может не вводиться.

Регионально-климатические поправки определяются с помощью раздела 6.1 справочника.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике :

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_o}$$

α_j , α_o - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j -ом районе расположения оцениваемого объекта.

Таблица 45. Поправки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	
6	1
7	1.04
8	1.05
9	1.08

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($K_{пз}$) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{\Pi}{1,15}$$

где

Π - сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль;

1.15 - охарактеризованное выше соотношение, учтенное в разделах 3 и 4 справочника.

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может

вводится соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. В качестве ориентира для назначения зонально-экономической поправки могут использоваться зональные коэффициенты уровня стоимости в рассматриваемом регионе по отдельным зонам, применявшимся до 1991 г.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктерр-эк) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}$$

Крег-эк - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в изданиях из серии «Справочник оценщика»;

Кзон-эк - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (01.01.2007) рассчитывается по формуле

$$K_{инфл} = \frac{I_o}{I_{баз}}$$

где

И_о и И_{баз} - рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам на 01.01.1984 г. или к ценам на 01.01.2000 г.) индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для периода издания справочника.

Данный коэффициент определен исходя из отношения индекса изменения стоимости строительномонтажных работ на дату оценки и соответствующего индекса изменения стоимости строительномонтажных работ на дату выпуска справочника Ко-Инвест.

Расчет коэффициентов пересчета на изменение цен в строительстве после издания справочника представлен ниже:

Таблица 46. Индексы СМР

I квартал 2014 года			СМР	
1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2014 Внешние инженерные сети теплоснабжения	Приложение 1 к письму Минстроя России от 28.02.2014 N 3085-ЕС/08	4,42	
	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2014 Котельные		5,62	
	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2014 Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами		5,35	
	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2014 Прочие		5,59	
2	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 2 кв. 2017 Внешние инженерные сети теплоснабжения	Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 09.06.2017 г. № 20618-ЕС/09	4,99	1,1290
	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 2 кв. 2017 Котельные		6,4	1,1388
	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 2 кв. 2017 Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами		6,05	1,1308
	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 2 кв. 2017 Прочие		6,34	1,1342

Таким образом, по состоянию на дату оценки корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (К) выбирается по году справочника и виду объекта.

8.1.1. Расчет износа и устареваний

Физический износ

Для того чтобы получить рыночную стоимость каждого объекта недвижимости, необходимо скорректировать стоимость замещения на величину накопленного износа. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста²³ и срока экономической жизни²⁴ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их стоимости воспроизводства (замещения) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения здания без учета износа, используемый в настоящем Отчете, очевидно, что наиболее целесообразно использовать для определения физического износа нормативный метод.

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$ФИ = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi И_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

ФИ – физический износ объекта, %;

ФИ_i – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

²³ Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта

²⁴ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта

d_i – удельный вес i -ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Определенное представление о соотношении технического состояния объектов и величины физических износов дает следующая таблица.

Таблица 47. Оценка физического износа объектов недвижимости косвенным методом²⁵

Категория технического состояния	Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
Отличное	0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
Хорошее	21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
Удовлетворительное	41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
Неудовлетворительное	61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
Не годное к использованию, на слом	81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

²⁵ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.

Расчет физического износа представлен в следующей таблице.

Физический износ определен экспертно на основании данных визуального осмотра и информации, предоставленной Заказчиком.

Таблица 48. Расчёт физического износа

№ п/п	Наименование и характеристики объекта	Инв.№	Год ввода в эспл	Физический износ, %
1	Нежилое встроенное помещение Инв.№8	8	1997	40%
2	Нежилое помещения на четвертом этаже в здании нежилого назначения	12	1958	30%
3	Навес металлический Инв.№21065001	21065001	1972	90%
4	Здание павильона секции задвижек	10065029	1982	90%

Таблица 49. Расчёт физического износа

№ п/п	Наименование и характеристики объекта	Инв.№	Год ввода в эспл	Физический износ, %
1	Трасса кабельная Инв.№30065013	30065013	12/1982	70%
2	Трасса кабельная Инв.№30065019	30065019	12/1988	70%
3	Трасса кабельная Инв.№30065020	30065020	02/1990	70%
4	Трасса кабельная Инв.№30065024	30065024	04/1992	70%

Физический износ движимого имущества - оборудования, рассчитан исходя из нормативного срока жизни. Срок полезного использования определен в соответствии с классификатором.

Источник информации: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34710/1e41717903a74912327e10eb80547bd73a1f7378/

Износ объектов по которым истек срок полезного использования физический износ определен на предельном уровне 90%, так как на основании данных визуального осмотра и по информации предоставленной Заказчиком, всё имущество находится в неудовлетворительном состоянии (не годное к использованию).

Таблица 50. Физический износ оборудования

№ п/п	Наименование и характеристики объекта	инв.№	Дата ввода в эксплуатацию	Характеристика	Физический износ, %
1	Насос с бензиновым двигателем	42503093	01.01.1998	Пришел в негодность	90%
2	Котел "Энергия -3 М " инв.№82	82	01.01.1978	Не используется. Заменен на новый.	90%
3	Тепловизор Testo-875-2(05608752)	118	07.04.2012	Не исправен	90%
4	Сварочная электростанция В220/6,5/3,5-Т400/230ВХ	115	08.02.2012	Не исправен	90%

Таким образом, экономическое устаревание, для оцениваемых объектов, составляет 22,40%.

Исходя из осмотра транспортных средств и информации, предоставленной Заказчиком, можно сделать вывод, что объекты оценки имеют значительные повреждения, а так же, что восстановление данного имущества будет являться не целесообразным, поскольку стоимость затрат на восстановление будет превышать реальную рыночную стоимость, т.е. износ является предельным. Исходя из вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что данное движимое имущество целесообразнее сдать как металлолом на пункте приема металла.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести устройство водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта недвижимости на момент его оценки с обновленными элементами, его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов за минусом затрат на устройство обновленных элементов.

К неустрашимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик объекта недвижимости. Величину данного вида износа рассчитывают как капитализированную величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости.

Оценщик считает, что у оцениваемых объектов отсутствует функциональное устаревание

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического устаревания в РФ являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два метода оценки экономического устаревания:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящихся к изменению внешних условий.

Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Экономическое устаревание рассчитано Оценщиком на основании Статьи Michael J. Remsha, P. E., ASA, CMI The M&TS Journal, Volume #1, 1999-2000.

Основными факторами экономического устаревания в РФ являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Рассмотрим другую абсолютно независимую процедуру оценки ЭИ, которая основана на определении степени использования (загрузки) оцениваемых активов.

Если мощности предприятия загружены меньше, чем на 100% или в среднем по отрасли, то существует ЭИ, отражающий избыток предложения на рынке. Математически он выражается следующим образом:

$$ЭИ = 1 - (\text{Спрос/Предложение})^z \quad \text{где,}$$

Спрос – объем выпуска предприятия, отражающий спрос на его продукцию;

Мощность – максимально возможный объем выпуска предприятия (мощность), отражающий потенциальное предложение;

z – фактор масштаба, обычно составляет 0,6-0,7, отражающий, что с увеличением мощности затраты на создание актива растут более медленными темпами.

По результатам данных визуального осмотра и на основании информации, предоставленной Заказчиком степень использования строения составляет 30%.

Таблица 51. Экономическое устаревание объектов недвижимости

Экономическое устаревания для зданий		
№ п/п	Наименование	Коэффициент, %
1	Степень использования, %	70,00%
2	Экономическое устаревание, %	22,09%

Таим образом, экономическое устаревание, для оцениваемых объектов, составляет 22,09%.

Таблица 52. Экономическое устаревание сооружений

№ п/п	Наименование	Коэффициент, %
1	Потери тепловые в течение года сетей удовлетворительного состояния, %	31,67%
2	Экономическое устаревание, %	23,40%

8.1.2. Расчет прибыли девелопера

Имеющаяся рыночная информация не позволяет определить величину прибыли девелопера методом рыночной экстракции. Строительство объектов оценки осуществлялось без участия девелопера. В связи с чем оценщик считает возможным применить косвенный метод, основанный на

определении стоимости альтернативных инвестиций, т.е. определении величины гипотетических доходов, которые мог бы получить инвестор, если бы не вкладывал денежные средства в строительство объектов оценки. В случае реализации объектов оценки на открытом рынке рациональный инвестор рассчитывает на дополнительную прибыль в размере не меньше стоимости альтернативных инвестиций. Поскольку объектов оценки по состоянию на дату оценки находятся в собственности муниципального образования в качестве альтернативных инвестиций оценщиком рассмотрен вариант рефинансирования временной нехватки финансовых ресурсов кредитными организациями, доходность данного варианта соответствует величине ставки рефинансирования ЦБ РФ

Экономическое устаревание и прибыль девелопера являются взаимоисключаемыми понятиями. В связи с наличием у оцениваемых зданий экономического устаревания, прибыль девелопера равна нулю.

8.1.3. Расчет стоимости объектов капитального строительства – зданий и сооружений

Таблица 53. Расчет стоимости

	Наименование и характеристики объекта	инв.№	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Год ввода в эспл	Материал стен	КО-инвест	Код аналога	Класс конструктивной системы	Единица измерения	Справочный показатель	Поправка на климатический район	Поправка на НДС	Поправка на изменение цен после издания справочника	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб	Прибыль предпринимателя	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ%	Рыночная стоимость без НДС, руб.
3	Навес металлический Инв.№21065001	21065001	24436	96	384	1972	Шиферный	КО-Инвест Складские здания и сооружения 2014 г.	ruC5.21. 000.0269	КС-12	2 339	куб.м.	0,896	1	1,13416816	912 740	0	90,00%	0%	22,09%	92,21%	71 108
4	Здание павильона секции задвижек	10065029	62821	54	216	1982	Крупно-блочное		ruC3.13. 000.0011	КС-2	7 546	куб.м.	0,896	1	1,13416816	1 656 365	0	90%	0%	22,09%	92,21%	129 040

Таблица 54. Расчет стоимости

	Наименование и характеристики объекта	инв.№	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Характеристика	Протяженность, м	Код аналога	Единица измерения	Справочный показатель по объектам аналогам	Класс конструктивной системы	Поправка на климатический район	Поправка на изменение цен после издания справочника	Поправка на НДС	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб	Прибыль деvelopepа, руб	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ%	Остаточная восстановительная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Трасса кабельная Инв.№30065013	30065013	12/1982	7 958,00	Кабель ААШБ-1-3*16	420	ИЗ.10.003. 0401	1 км	1 434 639	КС-14	0,894	1,1308	1	609 160	0	70%	0%	23,4%	77,02%	139 989,39	139 989,39
2	Трасса кабельная Инв.№30065019	30065019	12/1988	23 973,00	Кабель силовой 1 кв (3x700)	72	ИЗ.10.003. 0305	1 км	1 883 878	КС-14	0,894	1,1308	1	137 127	0	70%	0%	23,4%	77,02%	31 512,91	31 512,91
3	Трасса кабельная Инв.№30065020	30065020	02/1990	22 982,00	кабель 0,4 кв в земляной траншее	600	ИЗ.10.003. 0401	1 км	1 434 639	КС-14	0,894	1,1308	1	870 228	0	70%	0%	23,4%	77,02%	199 984,84	199 984,84
4	Трасса кабельная Инв.№30065024	30065024	04/1992	3 404,00	кабель в земляной траншее	680	ИЗ.10.003. 0401	1 км	1 434 639	КС-14	0,894	1,1308	1	986 258	0	70%	0%	23,4%	77,02%	226 649,48	226 649,48

8.2. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода в настоящем отчете используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам аналогам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов аналогов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемыми объектами по ценообразующим параметрам (физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

8.2.1. Выбор объектов аналогов

Для расчета стоимости объектов оценки была использована информация о предложениях аналогичных объектов. По техническим и физическим характеристикам объекты являются аналогами для оцениваемых объектов.

Выбор аналогов обусловлен тем, что данные объекты по местоположению, своим техническим, конструктивным и физическим характеристикам наиболее приближены к объекту оценки.

Перечень объектов аналогов представлен ниже.

Таблица 55. Перечень объектов аналогов на дату оценки

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Свердловская область, г.Нижний Тагил, ул. Островского, 15	Свердловская область, г.Нижний Тагил, ул. Уральский, 83	Свердловская область, г.Нижний Тагил, ул. Островского, 15
Общая площадь помещений, м2	100	100	340
Техническое состояние здания и помещений	хорошее	хорошее	хорошее
Физический износ, %	25%	30%	30%
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ограничения (обременения) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Цена предложения, руб. с учетом НДС	4 350 000	4 600 000	16 000 000
Сведения о включении НДС в цену	нет	нет	нет
Вид информации	предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Финансовые условия	прямая продажа, с единовременным платежом	прямая продажа, с единовременным платежом	прямая продажа, с единовременным платежом
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Источник информации	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_1060213948	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_797684250	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_340_m_765121787

8.2.2. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения в дальнейших расчетах используется цена за 1 м² общей площади помещения, поскольку данная единица сравнения наиболее часто используется на данном сегменте рынка.

8.2.3. Обоснование поправок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта цены аналогов необходимо скорректировать по следующим элементам сравнения:

- на компоненты стоимости не связанные с недвижимостью;
- на уторгование (снижение цены в процессе торгов);
- на физическое состояние;
- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на состояние рынка;
- на местоположение;
- на масштаб (размер).

• Поправка на компоненты стоимости не связанные с недвижимостью

В цены предложения объектов аналогов и объекта оценки не включена стоимость движимого имущества, в связи с чем величина данной поправки равна 0.

• Поправка на уторгование

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина поправки на уторгование определена на основе аналитической информации по данным Справочника Оценщика недвижимости «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье, актуализированное и расширенное», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2014 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 56. Скидки на торг

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высокотрендовые производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкотрендовые производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкотрендовые офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартыры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

- Таким образом, скидка на торг для объектов аналогов составляет -9%.

- **Поправка на объем передаваемых прав**

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Наличие договоров аренды и иных обязательств, связанных с объектами недвижимости, ведет к ограничению прав собственника, возникновению у него дополнительных обязательств. На объекте оценки ограничение (обременение) права не зарегистрировано, соответственно, корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

- **Поправка на финансовые условия**

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

- **Поправка на условия продажи**

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

- **Поправка на состояние рынка**

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

- **Поправка на местоположение**

Оцениваемые помещения и объекты-аналоги имеют идентичное по привлекательности местоположение. Таким образом, поправка на местоположение равна 0.

• **Поправка на масштаб**

Поправка на масштаб определена по следующей формуле:

$$K = \left(\frac{S_0}{S_a} \right)^k, \text{ где}$$

K – поправка на масштаб

S₀- общая площадь объекта оценки

S_a- общая площадь объекта аналога

k – коэффициент торможения, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади.

Значения коэффициента приведены в нижеследующей таблице²⁶:

Таблица 57. Коэффициент торможения

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

В дальнейших расчетах использовалось значение для жилой офисной

Схема согласования

Итоговая рыночная стоимость руб./кв.м. определяется как среднее арифметическое скорректированных цен предложений по объектам-аналогам.

8.2.4. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Расчет рыночной стоимости объекта представлен в следующей таблице:

Таблица 58. Расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки

Нежилое встроенное помещение Инв.№8				
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Циолковского, 4а	Свердловская область, г.Нижний Тагил, ул. Островского, 15	Свердловская область,г.Нижний Тагил, ул. Уральский, 83	Свердловская область, г.Нижний Тагил, ул. Островского, 15
Общая площадь помещений, м2	171,00	100	100	340
Техническое состояние здания и помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Физический износ, %	40,0%	25%	30%	30%
Вид права на улучшения		собственность	собственность	собственность
Краткое описание		0	0	0
Ограничения (обременения) права		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Цена предложения, руб. с учетом НДС		4 350 000	4 600 000	16 000 000
Сведения о включении НДС в цену		нет	нет	нет
Вид информации		предложение	предложение	предложение

²⁶ информация ООО «ФБК», г.Москва

Нежилое встроенное помещение Инв.№8				
Дата продажи/предложения	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Финансовые условия	прямая продажа,с единовременным платежом	прямая продажа,с единовременным платежом	прямая продажа,с единовременным платежом	прямая продажа,с единовременным платежом
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Источник информации		https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_1060213948	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_797684250	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_340_m_765121787
Поправка на уторгование		-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена		3 958 500	4 186 000	14 560 000
Поправка на передаваемые права, руб.		0	0	0
%		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м2		39 585	41 860	42 824
Поправка на финансовые условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м2		39 585	41 860	42 824
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м2		39 585	41 860	42 824
Поправка на состояние рынка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м2		39 585	41 860	42 824
Местоположение		аналогично	аналогично	аналогично
Поправка на местоположение		1,00%	1,00%	1,00%
Скорректированная цена, руб./м2		39 981	42 279	43 252
Поправка на масштаб		-6%	-6%	9%
Скорректированная цена, руб./м2		37 508	39 664	46 938
Относительная стоимость объекта	0,824	0,913	0,888	0,888
Поправка на техническое состояние		-10%	-7%	-7%
Скорректированная цена, руб./м ²		33 864	36 819	43 571
Итого рыночная стоимость, руб./м ²		38 085		
Итого рыночная стоимость объекта оценки		6 512 458		

Таблица 59. Расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки

Нежилое помещения на четвертом этаже в здании нежилого назначения

Нежилое помещения на четвертом этаже в здании нежилого назначения				
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Энтузиастов, 35	Свердловская область, г.Нижний Тагил, ул. Островского, 15	Свердловская область,г.Нижний Тагил, ул. Уральский, 83	Свердловская область, г.Нижний Тагил, ул. Островского, 15
Общая площадь помещений, м2	194,20	100	100	340
Техническое состояние здания и помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Физический износ, %	30,0%	25%	30%	30%
Вид права на улучшения		собственность	собственность	собственность
Краткое описание		0	0	0
Ограничения (обременения) права		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Цена предложения, руб. с учетом НДС		4 350 000	4 600 000	16 000 000
Сведения о включении НДС в цену		нет	нет	нет
Вид информации		предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Финансовые условия	прямая продажа,с единовременным платежом	прямая продажа,с единовременным платежом	прямая продажа,с единовременным платежом	прямая продажа,с единовременным платежом
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Источник информации		https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_1060213948	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_797684250	https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_340_m_765121787
Поправка на уторгование		-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена		3 958 500	4 186 000	14 560 000
Поправка на передаваемые права, руб.		0	0	0
%		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м2		39 585	41 860	42 824
Поправка на финансовые условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м2		39 585	41 860	42 824
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м2		39 585	41 860	42 824
Поправка на состояние рынка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		39 585	41 860	42 824
Местоположение		аналогично	аналогично	аналогично
Поправка на местоположение		1,15%	1,15%	1,15%
Скорректированная цена, руб./м2		40 040	42 341	43 316

Нежилое помещения на четвертом этаже в здании нежилого назначения				
Поправка на масштаб		-8%	-8%	7%
Скорректированная цена, руб/м ²		36 999	39 126	46 301
Относительная стоимость объекта	0,888	0,913	0,888	0,888
Поправка на техническое состояние		-3%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м ²		35 985	39 126	46 301
Итого рыночная стоимость, руб./м ²	40 471			
Итого рыночная стоимость объекта оценки	7 859 435			

9. Расчет рыночной стоимости движимого имущества

Расчет рыночной стоимости прямых затрат на приобретение оборудования в рамках затратного подхода производился путем индексирования затрат на приобретение и монтаж оборудования к ценам на дату оценки

При расчете оборудования использовался корректирующий коэффициент на изменение стоимости проектных работ, который рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = \frac{K_{евро}^o}{K_{евро}^i} \times \prod_1^i I_{инд}^i, \text{ где}$$

$\prod_1^i I_{инд}^i$ - произведение индексов цен производителей с даты приобретения оборудования до даты

оценки

$K_{евро}^o$ - курс евро на дату оценки

$K_{евро}^i$ - курс евро на дату покупки оборудования

Оцениваемое оборудование, инвентарь, мебель произведены в большей массе в России и приобретались в рублях.

Таблица 60. Расчет индекса цен производителей по видам экономической деятельности²⁷

Индексы цен производителей по видам экономической деятельности (с 2012 по 2016 гг.), процент,
Уральский федеральный округ,
Производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии),
Всего,
в % к предыдущему месяцу

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
январь	99,36	109,08	100,85	100,97	100	101,58	100,43	100,94	100	100,01
февраль	120,43	112,17	109,75	106,9	99,89	100	99,7	100,85	99,21	100,72
март	102,72	100,68	100,24	100,26	100,04	100	100,02	100	100	100
апрель	101,3	101,64	100	100	100	100	100	100	100	100
май	97,38	100,54	100	100	100	100	100	100,1	100	100
июнь	100,47	100	100	100	100	100	100	100	100,56	100
июль	98,04	100	100	100	100,27	100,9	100,48	100,34	100,55	100,12
август	106,65	101,33	100	100	102,33	106,22	102,79	108,8	103,61	100,77
сентябрь	99	100	100,32	100	101,17	100,01	100,77	100,16	100	
октябрь	97,77	100	100	100	103,75	100	100,03	100	100,04	
ноябрь	99,35	100,65	100	100	101,51	100,03	100,14	99,96	100,03	
декабрь	100,53	99,88	100	100	100	100	100,04	100,03	100,1	

Данные до 2012 года не размещены, соответственно,

²⁷ Источник информации <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cg>

8.3. Расчет стоимости движимого имущества - оборудования, производственный инвентарь, мебель

Таблица 61. Расчет рыночной стоимости движимого имущества - оборудование, производственный инвентарь, мебель

	Наименование	инв.№	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость при вводе в эксплуатацию	Кол-во	Индекс	Скорректированная стоимость, руб.	Поправка на НДС	Скорректированная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя, руб.	Стоимость с учётом прибыли предпринимателя, руб.	СПИ	Физический износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Функциональный износ, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Скорректированная стоимость, руб.
1	Насос с бензиновым двигателем	42503093	01.01.1998	25 000,00	1	2,78643	69 661	1	69 661	0	69 661	120	90%	0,00%	0,00%	90%	0	69 661
2	Котел " Энергия -3 М " инв.№82	82	01.01.1978	260 000,00	1	2,78643	724 472	1	724 472	0	724 472	240	90%	0,00%	0,00%	90%	0	724 472
3	Тепловизор Testo-875-2(05608752)	118	07.04.2012	127 966,10	1	1,46609	187 610	1	187 610	0	187 610	120	90%	0,00%	0,00%	90%	0	187 610
4	Сварочная электростанция В220/6,5/3,5-Т400/230ВХ	115	08.02.2012	93 220,34	1	1,46507	136 574	1	136 574	0	136 574	120	90%	0,00%	0,00%	90%	0	136 574

8.4. Расчет рыночной стоимости АТС и спецтехники

Исходя из осмотра транспортных средств и информации, предоставленной Заказчиком, можно сделать вывод, что объекты оценки имеют значительные повреждения, а так же, что восстановление данного имущества будет являться не целесообразным, поскольку стоимость затрат на восстановление будет превышать реальную рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что данное движимое имущество целесообразнее сдать как металлолом на пункте приема металла.

В результате интервьюирования организаций, специализирующихся на приеме металлолома, было выявлено, что данный метал относится к категории 12А1.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, вес объектов оценки составляет:

Таблица 62. Вес объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Масса, тн.
1	Автобус КАВЗ-32781-011 грузопассажирский Инв.№42505698	5,7
2	ГАЗ- 310231 Легковой Медслужба Инв.№60235544	1,5
3	ГАЗ-3307 Грузовой бортовой Инв.№60235183	3,2
4	ЗИЛ-130 Грузовой бортовой Инв.№60217937	4,3
5	ЗИЛ-133ГЯ Грузовой бортовой	7,6
6	ПУМ -500 Погрузчик универсальный -малогабаритный Инв.№42135839/42505823	2,5
7	ПУМ -500 Погрузчик универсальный -малогабаритный Инв.№42135841/42505825	2,5
8	ПУМ-1 на базе ГАЗ -3307 Подметально-уборочная машина Инв.№45036467	6,5
9	УАЗ -3962 Легковой Санитарный	1,9
10	Самосвал (ЗИЛ 450650) инв.60236068	3,9
11	ЗИЛ-431412 Специализированная Цистерна ИЛ-980В инв.№45234441	2,0
12	Трактор ЛТЗ- 60 гос.№2762	3,4
13	Трактор Т40-М Инв.№41036648 гос.№2796	2,7
14	ГАЗ-66 БМ302Б (Специальная буровая установка) Инв.№42505676	3,5
15	КО-502Б Машина для очистки канализационных сетей гос.№О754УХ	6,3
16	ПУМ -500 Погрузчик универсальный -малогабаритный инв.42505822 гос.№4641СМ	2,5
17	УАЗ-3909 Грузовой грузопассажирский инв.60233271 (Н 929 РТ)	1,7

Стоимость закупа лома категории 12А1 (Автомобильный и бытовой лом, легковесный лом) представлена в следующей таблице:

Таблица 63. Цена закупа лома категории 12А1 (Автомобильный и бытовой лом, легковесный лом)

Наименование	Место нахождения	Источник информации	Цены на металлолом, с учетом засоренности, руб/тн.
Компания "Bionover"	г. Нижний Тагил	http://bionover.ru/metal/tagil/	6 911
ООО "Инвестстрой"	г. Нижний Тагил,	тел. (3435) 37-71-05	6 600
"МеталлСтройКомплект"	г. Нижний Тагил,	тел. (3435) 24-05-83	6 500
ЗАО "Вторметресурс"	г. Нижний Тагил,	тел. 89222225737	6 500
ЗАО "НТПМП"	г. Нижний Тагил,	http://www.mbaza.ru/index-5.html , тел. (3435) 25-36-75	6 700
Евраз-Втормет	г. Нижний Тагил,	(3435) 25-43-56	6 800
Средняя стоимость:			6 669

Таким образом, стоимость 1 тонны металлолома категории 12А1 составляет 6 669 рублей.

Таблица 64. Расчет стоимости объектов оценки

Наименование и характеристики объекта	Масса, т.	Стоимость за 1 т.	Тех.засор	Рыночная стоимость, руб.
Автобус КАВЗ-32781-011 грузопассажирский Инв.№42505698	5,7	6 669	-25%	28 510
ГАЗ- 310231 Легковой Медслужба Инв.№60235544	1,5	6 669	-25%	7 703
ГАЗ-3307 Грузовой бортовой Инв.№60235183	3,2	6 669	-25%	16 006
ЗИЛ-130 Грузовой бортовой Инв.№60217937	4,3	6 669	-25%	21 508
ЗИЛ-133ГЯ Грузовой бортовой	7,6	6 669	-25%	38 063
ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогобаритный Инв.№42135839/42505823	2,5	6 669	-25%	12 504
ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогобаритный Инв.№42135841/42505825	2,5	6 669	-25%	12 504
ПУМ-1 на базе ГАЗ -3307 Подметально- уборочная машина Инв.№45036467	6,5	6 669	-25%	32 436
УАЗ -3962 Легковой Санитарный	1,9	6 669	-25%	9 403
Самосвал (ЗИЛ 450650) инв.60236068	3,9	6 669	-25%	19 582
Трактор ЛТЗ- 60 гос.№2762	3,4	6 669	-25%	16 906
Трактор Т40-М Инв.№41036648 гос.№2796	2,7	6 669	-25%	13 480
ГАЗ-66 БМ302Б (Специальная буровая установка) Инв.№42505676	3,5	6 669	-25%	17 356
КО-502Б Машина для очистки канализационных сетей гос.№О754УХ	6,3	6 669	-25%	31 261
ПУМ -500 Погрузчик универсальный - малогобаритный инв.42505822 гос.№4641СМ	2,5	6 669	-25%	12 504
УАЗ-3909 Грузовой грузопассажирский инв.60233271 (Н 929 РТ)	1,7	6 669	-25%	8 603
Итого:				298 329

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная затратным подходом, составляет 298 329 рублей.

9. Согласование результатов и итоговое заключение

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

В рамках данного отчета были использованы затратный и доходный подходы. При выборе и обосновании весовых коэффициентов оценщик руководствовался следующими соображениями: объект оценки представляет собой имущественный комплекс, относящийся к сфере здравоохранения. Подобные объекты не являются доходоприносящими и соответственно не могут рассматриваться как доходная недвижимость. Вместе с тем в соответствии с п.24 ФСО-7 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);

Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже.

Таблица 65. Основные факты и выводы

Наименование	Информация
Объект оценки	Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество НТМУП "Горэнерго" Лот №3. Подробное описание объекта оценки представлено в разделе 4.3
Дата оценки	01.11.2017 г.
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № 5216 от 01.11.2017 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Пределом применения полученного результата является его использование Заказчиком для реализации имущества в рамках конкурсного производства.
Результаты расчета рыночной стоимости тремя подходами:	
Доходный подход:	Обоснование применения или отказа от применения того или иного подхода по разным видам имущества описано в соответствующем разделе
Сравнительный подход:	Обоснование применения или отказа от применения того или иного подхода по разным видам имущества описано в соответствующем разделе
Затратный подход:	Обоснование применения или отказа от применения того или иного подхода по разным видам имущества описано в соответствующем разделе
Итоговая величина рыночной стоимости объекта округленно составляет (не облагается НДС):	16 596 827 (Шестнадцать миллионов пятьсот девяносто шесть тысяч восемьсот двадцать семь) рублей

10. Выводы

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 01.11.2017 г. итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки округленно (НДС не облагается) составляет:

16 596 827 (Шестнадцать миллионов пятьсот девяносто шесть тысяч восемьсот двадцать семь) рублей рублей в т.ч.:

- Объекты капитального строительства - здания коммунально-бытового назначения с занимаемыми земельными участками **14 572 000 (Четырнадцать миллионов пятьсот семьдесят две тысячи) рублей**
- Объекты капитального строительства - сооружения коммунально-бытового назначения **598 137 (Пятьсот девяносто восемь тысяч сто тридцать семь) рублей**
- Движимое имущество - АТС и спецтехника **308 333 (Триста восемь тысяч триста тридцать три) рубля**
- Движимое имущество - Оборудование, производственный инвентарь, мебель **1 118 317 (Один миллион сто восемнадцать тысяч триста семнадцать) рублей.**

Настоящие выводы необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки №1 утвержденными приказом № 297 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г.; № 2 утвержденными приказом № 298 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г.; №3 утвержденными приказом № 299 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г.; № 7 утвержденным приказом № 611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г.; № 10 утвержденным приказом № 328 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 01.06.2015 г.; Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятым Государственной думой 16.07.1998 г. и одобренным Советом Федерации 17.07.1998 г., а так же со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г).

11. Источники информации

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 г.;
6. Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования" (ФСО № 10), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 328 от 1 июня 2015 г.;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г).
8. Земельный кодекс РФ;
9. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели строительства В уровне цен на 01.01.2014 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". Издание пятое, переработанное и дополненное. - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2014. - 388 с.
10. Акты о приеме-передаче зданий (сооружений);
11. Инвентаризационные карточки для учета машин и оборудования;
12. Постановление о передаче имущества в хозяйственное ведение НТМУП "Горэнерго";
13. Справка о физических и технических характеристиках объектов оценки".

Оценщик

Т.С.Даньшина

Зам. директора ООО «НЭКО»

Т.С.Даньшина

12. Приложение №1 Документы об образовании оценщика

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 846459

Настоящий диплом выдан Матвеев Сергею Сергеевичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с, 01 марта 2012 г., по 01 сентября 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Оценщик (наименование)
Алау А.О. "Урзулский колледж переподготовки специалистов образовательного учреждения (подготовка) дополнительного профессионального образования"
Президента России С.Н. Брызгалова
по программе "Оценка стоимости недвижимости"
региональная (бизнеса) (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 01 июня 2012 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Шешуковой Татьяны Сергеевны (фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка стоимости недвижимости (бизнеса) (наименование)

Город Белый Яр 2012

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 32
от 14 июня 2012 г.





Исполнитель государственной
аттестационной комиссии

Директор

Тираж: 100 экз. Москва, 2011. 4А.

13. Приложение №2 Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.11.2014 г. № 1116

Даньшина (Шешукова) Татьяна Сергеевна

Паспорт 65 14 839097, выдан ТП УФМС России по Свердловской области в с. Петрокаменское. Дата выдачи 11.10.2014 г. Код подразделения 660-108

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.09.2013 г. за № 1116

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 08.08.2013 г.

Исполнительный директор М.О. Ильин



001850

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Бланк изготовлен ЗАО «Орион» (лиц. № 05-05-09/003 ФНС РФ) уровень В, ТЗ № 725, г. Тел.: (495) 726-47-42, г. Москва, 2012 г. www.orion.ru



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosocvet.ru, mail@srosocvet.ru

Выписка № 2617
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

20.09.2013 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Шешукова Татьяна Сергеевна

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков 20.09.2013 года за регистрационным номером № 1116

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

14. Приложение №3 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика


У 0018274



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарاپовский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517.50, П № 3517.50

ПОЛИС		№	77700 ОО-000118/17
страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	20.04.2017 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Даньшина Татьяна Сергеевна (паспорт: 65 14 839097 выдан 11.10.2014г. ТП УФМС РОССИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛ. В С. ПЕТРОКАМЕНСКОЕ, зарегистрирован: Свердловская область, Пригородный район, пос. Новоасбест, ул. Бажова, дом 7, кв. 26, дата рождения 16.07.1988г.)		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с Правилами страхования является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации при осуществлении оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		
По договору в целом	30 000 000,00 (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		
ФРАНШИЗА	нет		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	10 500,00 (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)		
Порядок уплаты страховой премии	Оплата до 28.04.2017 г.		
Страховая премия поступила			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 2 7 0 4 2 0 1 7 по 2 6 0 4 2 0 1 8		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p> <p>Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шарাপовский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, моих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.</p>			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии / Новиков Р.С. / М.П. на основании Доверенности № 2016-12/01-25 от «01» декабря 2016 г.	 / Даньшина Т.С. /		



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

У 0018273

141006, Московская область, г. Мытищи, Шариповский проезд, стр.7, оф.403, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114. Лицензия ЦБ РФ С. № 3517 50, П. № 3517 50

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	77700 ОО-000117/17
		Дата выдачи	20.04.2017 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «НЭКО» (ООО «НЭКО»)		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям Третьим лицам, 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.		
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	нет		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	23 000,00 (Двадцать три тысячи) рублей 00 копеек.		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно до 28.04.2017 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 2 7 0 4 2 0 1 7 «» 2 6 0 4 2 0 1 8		
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	Вместо Лицензии ЦБ РФ С №3517 50, П №3517 50 от 23.12.2013 г. читать Лицензия ЦБ РФ СИ №3517 от 19.08.2015 г.		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шариповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложений к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложений к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь, сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.</p>			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «НЭКО» Директор		
 / Новиков Р.С. / м.п.	 Шарипов Ю.В. / м.п.		
по Доверенности № 2016-12/01-25 от «01» декабря 2016 г..	на основании Устава		

15. Приложение №5 Фотографии объекта оценки







16. Приложение №6 Информация из сети Интернет

www.avito.ru Офисное помещение, 100 м² - купить, продать, сдать или снять в Свердловской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Все объявления в Нижнем Тагиле / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Назад Следующее

☆ Офисное помещение, 100 м²

№ 797684250, размещено 11 октября в 20:12 [↻ 598 \(+1\)](#)

4 600 000 ₽



8 912 247-55-55

Написать сообщение

Дмитрий
На Avito с января 2015
Агентство



4 объявления пользователя

Адрес
Свердловская область, Нижний Тагил р-н
Тагилстроевский, Уральский пр-кт, 83



Площадь: 100 м²

Адрес: Свердловская область, Нижний Тагил, р-н Тагилстроевский, Уральский пр-кт, 83 [Посмотреть карту](#)

Кирпичный семизэтажный дом, первый этаж, хороший ремонт, на полу керамогранит, пластиковые межкомнатные офисные перегородки, парковка. Рядом Лента, строится новый торговый центр. Очень перспективное место. Есть арендатор.

☆ Офисное помещение, 340 м²

16 000 000 ₽

№ 765121787, размещено 6 октября в 10:52 [1760 \(+2\)](#)



8 912 246-69-40

АН "Бизнес клуб"

На Avito с ноября 2013

Агентство

Контактное лицо

Олег

Адрес

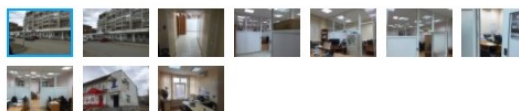
Свердловская область, Нижний Тагил р-н Ленинский, Красноармейская ул, 38

АН "Бизнес клуб"

Агентство недвижимости "Бизнес клуб" оказывает полный спектр услуг на рынке жилой и коммерческой недвижимости!



337 объявлений агентства



Площадь: 340 м²; Класс здания: а

Адрес: Свердловская область, Нижний Тагил, р-н Ленинский, Красноармейская ул, 38 [Посмотреть карту](#)

Продается офисное помещение с кабинетной нарезкой в самом центре города по улице Красноармейская д. 38.

Хороший ремонт, окна ПВХ, кондиционеры, потолок амстронг, пол керамогранит. Кабинеты просторные, светлые, широкие коридоры.

Перед зданием вместительная парковка. Рядом Пенсионный фонд, администрация города, парк "Бондина", ТЦ "Александровский пассаж", остановки общественного транспорта. Активный пешеходный и автомобильный трафик.

Отличное предложение для активно развивающейся компании.

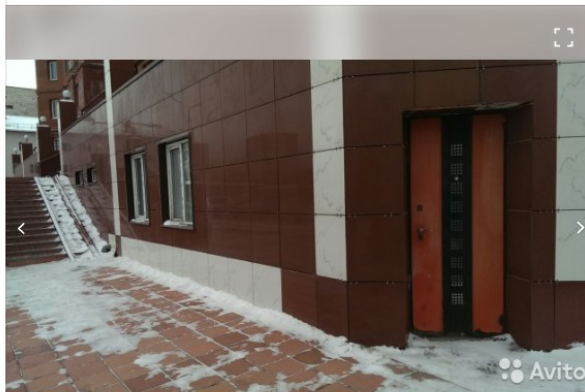
Так же продается соседнее офисное помещение площадью 980 м.кв за 59 000 тысяч рублей.

Продается офисное помещение с кабинетной нарезкой в самом центре города

★ Офисное помещение, 100 м²

4 350 000 ₽

№ 1060213948, размещено 14 октября в 08:59 ⌂ 652 (+4)



8 982 704-90-25

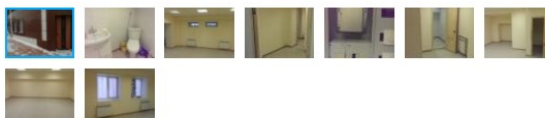
Паша
На Avito с августа 2015
Агентство



7 объявлений пользователя

Контактное лицо
Ваш личный риэлтер

Адрес
Свердловская область, Нижний Тагил р-н
Ленинский, ул Островского, 15



Площадь: 100 м²

Адрес: Свердловская область, Нижний Тагил, р-н Ленинский, ул Островского, 15 [Посмотреть карту](#)

помещение свободного назначения с добротным ремонтом

← → ↻ www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi



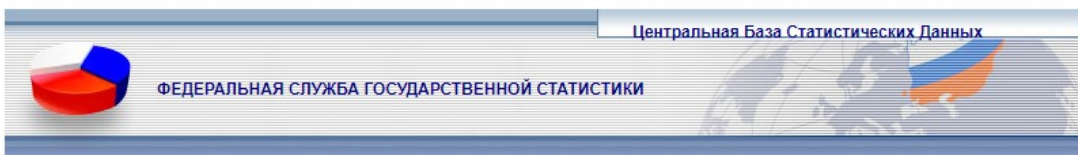
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

Центральная База Статистических Данных

Выберите формат документа Период 2017 по 2017

Индексы цен производителей по видам экономической деятельности с 2017 г., процент, Уральский федеральный округ, К предыдущему месяцу, Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха, Всего

	2017
январь	100,01
февраль	100,72
март	100
апрель	100
май	100
июнь	100
июль	100,12
август	100,77



Выберите формат документа Период по

**Индексы цен производителей по
видам экономической деятельности (с
2012 по 2016 гг.), процент,
Уральский федеральный округ,
Производство, передача и
распределение пара и горячей воды
(тепловой энергии),
Всего,
в % к предыдущему месяцу**

	2012	2013	2014	2015	2016
январь	100	101,58	100,43	100,94	100
февраль	99,89	100	99,7	100,85	99,21
март	100,04	100	100,02	100	100
апрель	100	100	100	100	100
май	100	100	100	100,1	100
июнь	100	100	100	100	100,56
июль	100,27	100,9	100,48	100,34	100,55
август	102,33	106,22	102,79	108,8	103,61
сентябрь	101,17	100,01	100,77	100,16	100
октябрь	103,75	100	100,03	100	100,04
ноябрь	101,51	100,03	100,14	99,96	100,03
декабрь	100	100	100,04	100,03	100,1