

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №16-40

2 АВГУСТА 2016 ГОДА

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. ЧЕЛЯБИНСК, УЛ. ВАЛДАЙСКАЯ, Д.17

ЗАКАЗЧИК: Конкурсный управляющий ООО «Челябинский Старый
Соболь» Русалева Елена Юрьевна
АДРЕС: 620144, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 195, оф. 1133.

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель – оценщик
Щербинин Сергей Петрович
АДРЕС: 620026, РФ, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 83, оф. 1613

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ.....	5
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ).....	6
1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	10
2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	12
3. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	15
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА	21
3.2.1. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	21
3.2.2. ОБЗОР РЫНКА АВТОМОБИЛЕЙ.....	31
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
4.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПОЗИЦИЙ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	35
4.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПОЗИЦИЙ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	37
4.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПОЗИЦИЙ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	48
4.1.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	53
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	54
4.2.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	54
4.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	55
4.2.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	56
5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	57
5.1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ И ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ	57
5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	58
6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	58
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	58
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАнных И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	58

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии оцениваемого объекта недвижимости.
2. Копии документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Расчетные таблицы автотранспорта.
4. Распечатка материалов с сайтов, используемых в Отчете об оценке.
5. Копии свидетельств оценщиков, подтверждающих членство в СРО, и страховых полисов по страхованию гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности.

И н д и в и д у а л ь н ы й п р е д п р и н и м а т е л ь – о ц е н щ и к

Щербинин Сергей Петрович

620026, РФ, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 83, оф. 1613. Тел. 344-65-16, e-mail: uralkio@mail.ru

Исх. № _____ от _____ .2016

[Об определении рыночной стоимости
объектов движимого и недвижимого имущества

Конкурсному управляющему
ООО «Челябинский старый соболь»
Русалевой Е.Ю.

Уважаемая Елена Юрьевна!

В соответствии с заданием на оценку и Договором №16-40 от 12.07.2016 индивидуальный предприниматель – оценщик Щербинин С.П. произвел оценку рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества согласно описанию в табл.2.1 и табл. 2.2 отчета.

Дата проведения оценки – 12.07.2016.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Задача оценки – определение рыночной стоимости объектов для целей реализации имущества находящегося в залоге посредством открытых торгов в порядке, установленном положениями ст. ст. 110, 111 Закона о банкротстве. Результаты оценки не могут использоваться для любых иных правовых действий.

Рыночная стоимость определена на основании предоставленной Заказчиком оценки документации, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Развернутый анализ и расчеты стоимости объекта оценки представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате произведенных анализа и расчетов мы пришли к выводу:

*Рыночная стоимость объекта оценки – здания общей площадью 2 521,9 кв.м.
расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17, на
дату оценки составляет (округленно, с учетом НДС):*

16 614 000 (Шестнадцать миллионов шестьсот четырнадцать тысяч) рублей.

В том числе земельный участок (справочно) 1 899 442 руб.

Рыночная стоимость объектов движимого имущества в составе 31 единицы автотранспорта на дату проведения оценки составляет (округленно, с учетом НДС):

10 646 000,00 руб.

(Десять миллионов шестьсот сорок шесть) руб.

Пообъектно:

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округл.)
1	ВАЗ -210740	2011	55 736	56 000,00
2	Фольксваген пассат	2008	490 271	490 000,00
3	Фольксваген пассат	2008	490 271	490 000,00
4	Фольксваген пассат	2011	512 604	513 000,00
5	Фольксваген пассат	2008	490 271	490 000,00
6	Фольксваген Мультивэн	2007	805 731	806 000,00

7	ВАЗ -210740	2011	55 736	56 000,00
8	795610 на шасси FUSO	2011	646 633	647 000,00
9	795610 на шасси FUSO	2010	646 633	647 000,00
10	Камаз 6520	2007	766 531	767 000,00
11	ПАЗ 4234	2007	338 992	339 000,00
12	FUSO FE85DE 57779	2013	808 292	808 000,00
13	Маз-543203-220	2005	133 531	134 000,00
14	Маз-543203-220	2005	133 531	134 000,00
15	Маз-543203-222	2006	133 531	134 000,00
16	Амур 53131	2007	122 253	122 000,00
17	Амур 53131	2006	122 253	122 000,00
18	Маз 533702	2006	255 743	256 000,00
19	Маз 533702	2005	255 743	256 000,00
20	Маз 533702	2005	255 743	256 000,00
21	Маз 533702	2005	255 743	256 000,00
22	Маз 533702	2005	255 743	256 000,00
23	Маз 533702	2005	255 743	256 000,00
24	ИЖ-27175-036	2007	66 270	66 000,00
25	ВАЗ -210740	2011	55 736	56 000,00
26	Маз 533702	2005	255 743	256 000,00
27	992202-0000010	2006	283 153	283 000,00
28	992202-0000010	2006	283 153	283 000,00
29	9920-0000010	2006	283 153	283 000,00
30	9922-0000010	2007	283 153	283 000,00
31	Маз 5440А5-330	2011	844 587	845 000,00
			Итого:	10 646 000,00

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости г. Челябинска, на моем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч и консультаций. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Готов работать для Вас и в дальнейшем.

Оценщик

М.П.

/С.П. Щербинин/

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Индивидуальный предприниматель Щербинин Сергей Петрович в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» и другими нормативными актами России правомочен оказывать услуги по оценке различных видов имущества, выступает в качестве независимого оценщика и имеет все основания для проведения обоснованной и непредвзятой оценки.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ

Таблица 1.1

Объект оценки	Объекты движимого и недвижимого имущества расположенные по адресу: г. Челябинск, ул. Валдайская, д.17, согласно сведениям в табл. 2.1. и 2.2 отчета.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки, связанные с этим ограничения	Для целей реализации имущества находящегося в залоге посредством открытых торгов в порядке, установленном положениями ст. ст. 110, 111 Закона о банкротстве. Результаты оценки не могут использоваться для любых иных правовых действий.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	12.07.2016
Срок проведения оценки	15 рабочих дней с момента возникновения обязательств по оказанию услуг
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Отсутствие обременений на объект оценки устанавливается оценщиком в пределах проверки, представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, в результате чего в отчете рассматривается полное право собственности. Земельный участок оценивается на праве долгосрочной аренды. • Фактор обременения на объект недвижимости (производственное здание) в виде ипотеки не учитывается, поскольку предполагаемая реализация объекта оценки направлена на погашение долга кредиторам. • Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются, так как это не входит в компетенцию оценщика. • Оценщик не проводит строительно-техническую экспертизу объекта оценки и исходит из предположения, что объект оценки не обладает какими либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на их стоимость.

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ)

Таблица 1.2

Заказчик оценки	Конкурсный управляющий ООО «Челябинский старый соболь» Русалева Елена Юрьевна Паспорт 6507 251237, выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Ленинском р-не гор. Екатеринбурга, 05.02.2008. Адрес: 620144, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 195, оф. 1133.
Сведения об Исполнителе оценки (оценщике)	Индивидуальный предприниматель – оценщик Щербинин Сергей Петрович Паспорт 6504 №059328, выдан ОМ Кировского РУВД г. Екатеринбурга 31.03.2003. Местонахождение оценщика: Россия, 620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 83, оф. 1613, телефон – 8 (912) 249-65-62. Оценщик соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности
Свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя	Регистрационный номер серия 66 №006764095 от 25.03.2011. ОГРНИП 311667008400031
Сведения о профессиональном образовании оценщика, стаж работы в оценочной деятельности	Щербинин Сергей Петрович – к.э.н., эксперт по оценке СРОО (ЕКЭ от 02.10.2013 г.). Диплом Института профессиональной оценки, г. Москва, ПП №322198 от 17.10.2000. Общий стаж в области оценки более 19 лет.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и аккредитации в саморегулируемой организации арбитражных управляющих	Щербинин С.П. – член НП «СМАО», свидетельство №323 от 4.05.07. Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» расположено по адресу, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, под. 3, эт. 2. ИП Щербинин Включен в единый реестр аккредитованных организаций при Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада» Выписка №20-02/16 от 18.02.2016.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Щербинин С.П.- Полис страхования ответственности оценщика №V51266-0000078 страховой компании ООО СК «ВТБ Страхование». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 03.04.2016 по 02.04.2017.
Иные привлекаемые к проведению оценки организации и специалисты	Иные организации и специалисты для проведения оценки и подготовки отчета об оценке не привлекались

1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В данном отчете произведено обоснованное определение рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества, согласно перечня (Таблица 2.1 и 2.2), расположенного по адресу г. Челябинск, ул. Валдайская, д.17.

Оценка произведена по состоянию на 12 июля 2016 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Назначение оценки – определение рыночной стоимости объектов для целей реализации имущества находящегося в залоге посредством открытых торгов в порядке, установленном

ном положениями ст. ст. 110, 111 Закона о банкротстве. Результаты оценки не могут использоваться для любых иных правовых действий.

Рыночная стоимость объекта оценки – здания общей площадью 2 521,9 кв.м. расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17, на дату оценки составляет (округленно, с учетом НДС):
16 614 000 (Шестнадцать миллионов шестьсот сорок тысяч) рублей.
В том числе земельный участок (справочно) 1 899 442 руб.

Рыночная стоимость объектов движимого имущества в составе 31 единицы автотранспорта на дату проведения оценки составляет (округленно, с учетом НДС):
10 646 000,00 руб.
(Десять миллионов шестьсот сорок шесть) руб.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- 1) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297;
- 2) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298;
- 3) Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299;
- 4) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- 5) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденные Решением Партнерства НП «СМАОС», протокол №196 от 18.02.2011;

Перечисленные федеральные стандарты оценки, а так же стандарты и правила НП «СМАО», обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости недвижимости включала в себя следующие этапы (процесс оценки):

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. В соответствии со Стандартами оценки (п.1.4) оценщик произвел сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Сбор данных осуществлен путем изучения соответствующей документации и консультаций:

- фотографий объекта оценки, выполненных оценщиком при осмотре (приложение №1),
- правоустанавливающих документов на объект оценки (свидетельств о регистрации права, технических паспортов) – перечислены в п. 6.1 отчета, приведены в приложении №2),
- консультаций с Заказчиком по физическому состоянию объекта оценки (сведения о проведенных ремонтах, затратах по содержанию, количественных и качественных характеристиках объекта).

Анализ рынка объекта оценки: на этом этапе изучалась конъюнктура рынка недвижимого имущества г. Челябинска на сегменте коммерческого использования нежилых помещений производственного назначения, была собрана информация о ценах сделок (арендные ставки, цены предложений) с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемым.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Согласно Стандартам оценки (п. 1.4), оценку недвижимости осуществляют с позиций трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Каждый подход позволяет подчеркнуть определенные характеристики объекта. В данной работе при оценке объекта недвижимости (нежилых помещений коммерческого назначения) были рассмотрены и использованы три подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Определение стоимости объекта недвижимости оценки с позиции сравнительного подхода

При использовании сравнительного подхода анализировался коммерческой недвижимости г. Челябинска на сегменте нежилых помещений производственно-складского назначения, проводились консультации с продавцами и с риэлторами агентств недвижимости.

Процедура оценки недвижимости по сравнительному подходу включает следующие последовательные шаги:

1. Выбор объектов-аналогов по результатам анализа рынка объекта оценки.
2. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами.
3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки.
4. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки.
5. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
6. Расчет стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Определение стоимости объекта недвижимости оценки с позиции доходного подхода

При использовании доходного подхода анализировался рынок арендных ставок на недвижимость производственно-складского назначения в г. Челябинске.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которого потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к оценке подразумевает, что цена объектов недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца. Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В качестве базы для расчета используется гипотетическое предположение, что оцениваемый объект недвижимости будет использоваться стабильно и эффективно с уровнем доходности не ниже, чем от сдачи полезных площадей в аренду по рыночным ставкам.

Процедура оценки недвижимости по доходному подходу включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет чистого дохода, который способны приносить оцениваемые объекты недвижимости.
2. Определение величины соответствующего коэффициента капитализации.
3. Расчет стоимости объекта оценки путем капитализации чистого дохода.

Определение стоимости объекта недвижимости оценки с позиции затратного подхода

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

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Определение стоимости земельного участка, на котором находятся объекты недвижимости.
2. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта недвижимости, получение восстановительной стоимости.
3. Определение величины накопленного износа объекта недвижимости.
4. Уменьшение восстановительной стоимости объекта недвижимости на сумму фактического износа для получения остаточной стоимости здания.
5. Суммирование результатов, полученных в п. 1 и 4.

Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости

Обоснованное обобщение стоимостей, полученных с использованием указанных подходов и методов, позволяет получить в итоге рыночную стоимость объекта оценки. Обобщение полученных различными подходами стоимостей объекта оценки производится с применением весовых коэффициентов для каждого используемого подхода. Величина этих коэффициентов принимается с учетом достаточности, полноты, достоверности используемой при оценке информации, в частности определяющей качественные и количественные характеристики объекта оценки; специфики оцениваемого объекта; конъюнктуры, текущего состояния и перспектив развития рынка объекта оценки. Стоимость нежилых помещений определялась с позиции сравнительного, доходного и затратного подходов. Расчёт весовых коэффициентов для каждого из них произведён методом анализа иерархий.

Оценка рыночной стоимости автомобилей включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие различные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, региона, города.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с Заказчиком.

Анализ рынка автомобилей: на этом этапе изучались история, текущее состояние, конъюнктура и перспективы развития рынка, была собрана информация о ценах на автомобили, подобные оцениваемому объекту (цены предложения новых и бывших в эксплуатации единиц).

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. В данной работе при оценке автомобилей была рассмотрена возможность применения всех существующих подходов и в итоге применен сравнительный подход.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки представляет собой нежилое пристроенное здание (производственный корпус), общей площадью 2 521,9 кв.м., расположенное по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17, литер А2, кадастровый номер 74:36:00 00 00:00:040894:1000/А2 (Свидетельство о государственной регистрации права 74 АВ 936088 от 05.07.2010 г.

Правовой статус объекта.

Согласно свидетельству о регистрации права 74АВ 936088 от 05.07.2010 г. объект оценки принадлежит на праве собственности Закрытому акционерному обществу «Челябинский Старый Соболь». Общество с ограниченной ответственностью «Челябинский Старый Соболь» было создано в результате реорганизации ЗАО «Челябинский Старый Соболь» путем преобразования и в соответствии со статьей 58 Гражданского кодекса Российской Федерации является полным правопреемником ЗАО «Челябинский Старый Соболь». Свидетельство о регистрации права на объект недвижимости содержит сведения об обременении в виде ипотеки, которое в данном случае не учитывается, поскольку предполагаемая реализация объекта оценки направлена на погашение долга кредиторам.

Таким образом, оценке подлежит полное, ничем не ограниченное право собственности на объект оценки.

В соответствии с Договором аренды земельного участка № 001189-Д-2005 от 25.05.2006 г., предоставленным заказчиком, площадь земельного участка составляет 10 865 кв.м. По данным, содержащимся в Договоре аренды земельного участка № 001189-Д-2005 от 25.05.2006 г. на указанном земельном участке расположено также здание механизированной мойки (литер Нн), которое в состав объекта оценки не входит. Сведений о межевании земельного участка для оцениваемого объекта недвижимости не имеется. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации за объектом недвижимого имущества бесспорно следует земельный участок, находящийся непосредственно под объектом недвижимости. В этом случае земельный участок оценивается в размере пятна застройки (по сведениям из технического паспорта на здание площадь застройки составляет 2 362,0 кв.м.).

Описание местоположения объекта оценки. Местоположение оцениваемого объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17, литер А2. Город Челябинск – седьмой крупнейший город Российской Федерации, административный центр Челябинской области; расположен в центре материка Евразия, на восточном склоне Уральских гор, на реке Миасс (бассейн Оби), на 200 км южнее Екатеринбурга, в 1879 км к востоку от Москвы.

Что касается расположения объекта внутри города Челябинска, здание находится в Калининском районе недалеко от пересечения центральной улицы (проспект Победы) и Бродокалмацкого тракта (выезд на федеральную трассу Р-254 Челябинск – Новосибирск). Ввиду относительной компактности города, местоположение объекта внутри города существенной роли не играет для данного объекта недвижимости.

Характеристики объекта оценки.

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17, литер А2. Объект представляет собой нежилое здание (производственный корпус), согласно техническому паспорту фактическое использование объекта – ремонтный цех. В соответствии со Свидетельством о регистрации права общая площадь объекта составляет 2 521,9 кв.м. Согласно техническому паспорту объекта съёмочная площадь, приведенная в разделе «Исчисление площадей и объемов зданий», составляет 2 676,1 кв.м., а площадь объекта, приведенная в Экспликации №1, составляет 2 521,9 кв.м. В связи с тем, что оценка производится для реализации конкурсным управляющим недвижимого имущества, находящегося в залоге, по-

средством открытых торгов, в расчетах используется площадь, указанная в Свидетельстве о регистрации права на объект – 2 521,9 кв.м.

Описание основных строительных и технических параметров оцениваемого объекта приведено в таблице 2.1.

Согласно полученным от заказчика документам, здание введено в эксплуатацию в 1981 году, исходя из чего имеет существенную степень физического износа. Фотографии объекта оценки приведены в приложении №1 к отчету. По ним можно получить представление о состоянии объекта оценки и отделке помещений.

Таблица 2.1.

Описание объекта оценки

Показатели	Значение показателя	Источник информации
Наименование объекта	Нежилое пристроенное здание (производственный корпус), назначение производственное, общая площадь 2 521,9 кв.м. Инвентарный номер: 40894. Литер: А2. Этажность: 1. Расположено по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17.	Свидетельство о гос. регистрации права 74 АВ 936088 от 05.07.2010
Общая площадь, кв.м.	2 521,9	- // -
Адрес	Российская Федерация, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17.	- // -
Собственник	Закрытое акционерное общество «Челябинский Старый Соболь», правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Челябинский Старый Соболь», созданное в результате реорганизации ЗАО «Челябинский Старый Соболь» путем преобразования	Свидетельство о гос. регистрации права 74 АВ 936088 от 05.07.2010 Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, полученные с сайта www.nalog.ru
Ограничения (обременения) права	Ипотека	Свидетельство о гос. регистрации права 74 АВ 936088 от 05.07.2010
Этажность	1	Технический паспорт от 19.03.2010
Год постройки (ввода в эксплуатацию) здания	1981	Договор купли-продажи недвижимости от 25.06.2002
Назначение (разрешенное)	Нежилое, производственное	Свидетельство о гос. регистрации права 74 АВ 936088 от 05.07.2010
Использование (фактическое)	Ремонтный цех	Технический паспорт от 19.03.2010
Фундамент	Бетонный ленточный	- // -
Материал несущих стен	Железобетонные панели, кирпич	- // -
Перекрытия	Железобетонные плиты	- // -
Перегородки	Кирпичные	- // -
Крыша	Мягкий рулонный ковер	- // -
Полы	Цементные	- // -
Окна	Двойные глухие	- // -
Двери	Металлические, щитовые	- // -

Показатели	Значение показателя	Источник информации
Внутренняя отделка	Оштукатурено, побелено	- // -
Электроснабжение	Скрытая проводка	- // -
Отопление, горячее водоснабжение	Центральное	- // -
Водопровод	Центральный	- // -
Газ	Нет	- // -
Канализация	Центральная	- // -
Вентиляция	Приточно-вытяжная	- // -

Анализ наилучшего использования

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

Физическая возможность. Физические характеристики земельного участка, на котором расположен объект (рельеф, местоположение, обеспечение необходимыми инженерными коммуникациями) не накладывают ограничений на разрешенный вариант его использования – под коммерческое использование. Оцениваемое здание представляет собой здание производственного назначения и может быть использовано под размещение небольших производств.

Юридическая правомочность.

Оцениваемое здание представляет собой здание производственного назначения. Здание не является памятником или иным охраняемым объектом. Таким образом, юридические ограничения, связанные с возможностью репрофилирования зданий отсутствуют.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность.

В соответствии с пунктом 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

В настоящее время здание используется как объект производственного назначения (ремонтный цех).

Таким образом, с точки зрения экономической целесообразности, объект целесообразно рассматривать как здание производственного назначения, что соответствует его текущему использованию.

2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Объект оценки представляет собой движимое имущество – автотранспорт в количестве 31- единицы.

Общее представление о состоянии автомобилей можно получить из информации в табл. 2.2.

Количественные и качественные характеристики составлены по сведениям, предоставленным заказчиком.

Таблица 2.2

Описание объектов движимого имущества

№ п/п	Наименование	Гос. номер	Год выпуска	Пробег	Техническое состояние	Необходимо отремонтировать или заменить
1	ВАЗ -210740	о102ок/174	2011	243 407	Хорошее	

2	Фольксваген пассат	с226ке/174	2008	266 760	Хорошее	Лобовое стекло (трещины), вмятины на задней правой двери, сколы по кузову
3	Фольксваген пассат	х813ку/174	2008	303 873	Хорошее	летние шины
4	Фольксваген пассат	т125нх/174	2011	300 857	Хорошее	Лобовое стекло (трещины), сколы по кузову
5	Фольксваген пассат	х947ку/174	2008	201 000	Хорошее	
6	Фольксваген Мультивэн	х760ку/174	2007	186 700	Хорошее	Лобовое стекло (трещины)
7	ВАЗ -210740	о298ок/174	2011	237 417	Удовлетворительное	Кузовной ремонт, ремонт ходовой, ремонт сиденья
8	795610 на шасси FUSO	о238ок/174	2011	391 064	Хорошее	а/шины, лобовое стекло
9	795610 на шасси FUSO	н197ре/174	2010	318 450	Хорошее	ТО, АКБ(2шт), а/шины 4шт., ремонт тента
10	Камаз 6520	с379мт/174	2007	158 699	Нормальное	ТО, ремонт подвески, а/шины 4шт.
11	ПАЗ 4234	т389рв/174	2007	86 750	Хорошее	ржавчина по кузову, вмятины
12	FUSO FE85DE57779	к697ос/174	2013	353 223	Хорошее	ТО + ремонт ходовой части
13	Маз-543203-220	т136ка/174	2005	395 200	Удовлетворительное	Отсутствует: ПГУ, компрессор, рычаг КПП, АКБ 6СТ190-2шт. Износ автошин 80%, необходим ремонт и покраска кабины, рамы (ржавчина), ремонт ходовой части
14	Маз-543203-220	х884ое/174	2005	362 100	Удовлетворительное	Отсутствует: ПГУ, износ автошин 90%, АКБ 6СТ190-2шт. Необходим ремонт и покраска кабины, рамы (ржавчина), ремонт ходовой части.
15	Маз-543203-222	н490ор/174	2006	484 000	Удовлетворительное	износ автошин 80%. Необходим ремонт и покраска кабины, рамы (ржавчина), ремонт ходовой части.
16	Амур 531310	е600вс/174	2007	307 500	Удовлетворительное	Замена АКБ 6СТ132-1шт., износ автошин 70%, необходим ремонт и покраска кабины, рамы (ржавчина), ремонт ходовой части.
17	Амур 53131	в900аа/174	2006	315 691	не удовлетворительное	Отсутствует радиатор, компрессор, АКБ 6СТ132-1 шт. Необходим капитальный ремонт КПП, износ автошин 99%. Необходим ремонт (замена по элементам) и покраска кабины, рамы (ржавчина), ремонт ходовой части.
18	Маз 533702	о684ср/174	2006	391 000	Удовлетворительное	Необходима замена гидромотора и распределителей 2 шт., ремонт (замена по элементам) и покраска кабины, рамы(ржавчина) износ автошин 90%, АКБ 6СТ190-2шт., ремонт ходовой части, ремонт топливной аппаратуры
19	Маз 533702	т920ка/174	2005	345 300	не удовлетворительное	Необходим ремонт ДВС, замена гидромотора и распределителей 2шт., ремонт (замена по элементам) и покраска кабины, рамы (ржавчина) износ автошин 90%, ремонт ходовой части, ремонт топливной аппаратуры.
20	Маз 533702	т762ка/174	2005	352 000	Удовлетворительное	Необходимо: ремонт (замена по элементам) и покраска кабины, рамы (ржавчина) износ автошин 60%, ремонт ходовой части, ремонт топливной аппаратуры.

21	Маз 533702	т191ка/1 74	2005	377 000	не удовле- творитель- ное	Необходимая замена гидромотора и распределителей 2 шт., передней балки, навесное оборудование, карданный вал, ремонт (замена по элементам) и покраска кабины, рамы (ржавчина) износ автошин 90%, АКБ 6СТ190-2шт., ремонт ходовой части, ремонт топливной аппаратуры.
22	Маз 533702	т190ка/1 74	2005	361 000	не удовле- творитель- ное	Необходима замена гидромотора и распределителей 2 шт., радиатора, ремонт (замена по элементам) и покраска кабины, рамы (ржавчина) износ автошин 80%, АКБ 6СТ190-2шт., ремонт ходовой части, ремонт топливной аппаратуры
23	Маз 533702	т665ка/1 74	2005	312 400	не удовле- творитель- ное	Необходим ремонт ДВС, замена гидромотора и распределителей 2 шт., передней балки, навесное оборудование, карданный вал, ремонт (замена по элементам) и покраска кабины, рамы (ржавчина) износ автошин 90%, АКБ 6СТ190-2шт., ремонт ходовой части, ремонт топливной аппаратуры
24	ИЖ-27175-036	н637ак/1 74	2007	138 200	Удовлетво- рительное	ремонт (замена по элементам) и покраска кузова (ржавчина) износ автошин 80%, ремонт ходовой части
25	ВАЗ -210740	н307ре/1 74	2011	132 320	Хорошее	Лобовое стекло, ремонт ходовой части
26	Маз 533702	к990рв/1 74	2005	322 380	не удовле- творитель- ное	Необходима замена гидромотора и распределителей 2 шт., ремонт (замена по элементам) и покраска кабины, рамы (ржавчина) износ автошин 90%, АКБ 6СТ190-2шт., ремонт ходовой части, ремонт топливной аппаратуры
27	992202- 0000010	вв1914/7 4	2006		Удовлетво- рительное	покраска (ржавчина) износ автошин 99%, ремонт ходовой части, частичная замена деревянного пола
28	992202- 0000010	вк4771/7 4	2006		Удовлетво- рительное	Замена передней оси со ступицами, покраска (ржавчина) износ автошин 99%, ремонт ходовой части, частичная замена деревянного пола
29	9920-0000010	вк4770/7 4	2006		Удовлетво- рительное	покраска (ржавчина) износ автошин 99%, ремонт ходовой части, частичная замена деревянного пола
30	9922-0000010	вк4742/7 4	2007		Удовлетво- рительное	покраска (ржавчина) износ автошин 99%, ремонт ходовой части, частичная замена деревянного пола
31	Маз 5440А5- 330	у150нс/1 74	2011	295 000	Нормальное	Ремонт КПП, ремонт ДВС

В представленном перечне автотранспорта оценке подлежит 9 ед. легковых машин, 17 ед. грузовых, 1 пассажирский автобус и 4 ед. полуприцепов.

Весь транспорт принадлежит на праве собственности ООО «Челябинский старый соболь»

Оценка состояния автомобилей (степени износа) производится на основе Методического руководства РД 37.009.012-98 (Таблица 2.3). В большинстве позиций состояние оцениваемого автотранспорта удовлетворительное, пригодное к эксплуатации.

Таблица 2.3

ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА¹

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 - 10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 - 30
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	20 - 40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 - 60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 - 75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

3. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Одно из общих ключевых требований стандартов оценки состоит в обязанности оценщика исследовать рынок, на котором обращается объект оценки. Результат такого анализа позволяет делать объективные «рыночные» обоснования, применяемые затем практически во всех методах оценки. Из этого анализа обосновывается применение подходов и методов, используемых в данной оценочной работе, определяются объекты-аналоги, получают ценовые показатели, выявляются тенденции и строятся прогнозы.

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Обзор произведен по данным из открытых источников информации интернет-ресурсов: официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru>), официальный сайт Минэкономразвития (economy.gov.ru), сайт <http://www.cbr.ru>.

В условиях ухудшения внешнеэкономической конъюнктуры Банк России скорректировал оценку годового темпа снижения ВВП в I квартале 2016 г. до 1,7 – 2,5% (по сравнению с 1 – 2% в декабрьском выпуске Доклада о денежно-кредитной политике). Темп снижения ВВП, очищенный от сезонности, в I квартале 2016 г., по оценке Банка России, составит менее 1%.

¹ Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98 (с Изменениями N 1, N 2, N 3)

**Экономика в декабре 2015 г.
(к соответствующему периоду предыдущего года, %)**

	Ноябрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	2014 г.	2015 г.
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (ИБВЭД)	-4,6	...	0,5	...
Промышленное производство/с исключением сезонности *	-3,5/-0,6	-4,5/-0,2	1,7	-3,4
Производство сельхозпродукции	2,3	3,6	3,5	3,0
Оборот розничной торговли	-13,1	-15,3	2,7	-10,0
Уровень безработицы **/с исключением сезонности ***	5,8/5,8	5,8/5,7	5,2	...
Реальная заработная плата	-9,0	-10,0	1,2	-9,5
Инвестиции в основной капитал	-4,9	-8,7	-1,5	-8,4
Объем строительства	-3,9	-1,5	-2,3	-7,0

* К предыдущему месяцу.
** В % к экономически активному населению.
*** Оценка Банка России.
Источник: Росстат.

В декабре 2015 г.² годовой темп прироста промышленного производства снизился, вернувшись на средний уровень июня-августа. Это обусловлено высоким значением данного показателя в декабре 2014 г., когда отмечался рост спроса и вслед за ним производства отдельных товаров инвестиционного и потребительского назначения в условиях ослабления рубля. При этом месячный темп снижения выпуска в промышленности с исключением сезонности замедлился, по оценке Росстата, до 0,2% (в ноябре – 0,6%). Потребительская активность ослабевает на фоне снижения реальных доходов населения.

В декабре оборот розничной торговли уменьшился на 15,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (максимальное падение с 1999 г.), что во многом объясняется эффектом базы. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста показателя остаются отрицательными. Снижение доходов населения отражается на изменении структуры потребления в пользу покупок товаров первой необходимости.

С сентября 2015 г. наблюдается замедление роста номинальной заработной платы. В частности, в бюджетном секторе темп ее прироста в ноябре 2015 г., по оценке, был отрицательным (впервые с 2005 г.). Годовые темпы сокращения реальной заработной платы в декабре несколько замедлились по сравнению с ноябрем, что стало результатом снижения годовой инфляции из-за эффекта высокой базы.

Уровень безработицы в ноябре-декабре повысился по сравнению с предыдущими месяцами 2015 г., что связано с исчерпанием возможностей предприятий по сокращению затрат за счет заработной платы в начале 2016 г., по оценкам, безработица будет возрастать на фоне дальнейшего замедления экономической активности.

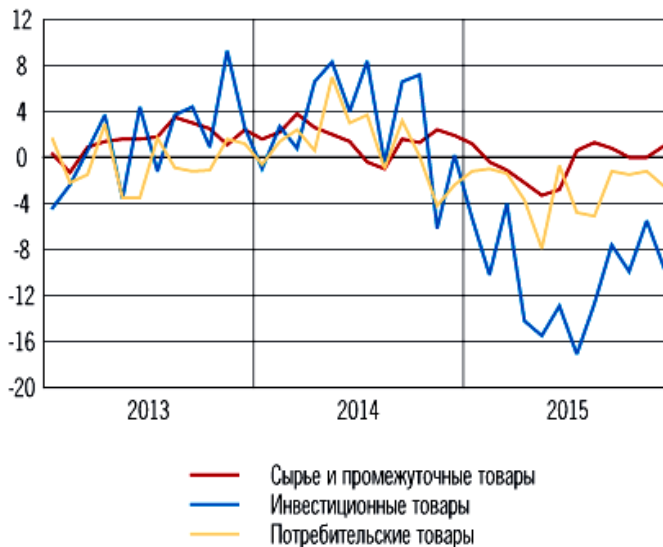
В условиях сокращения заработной платы и роста безработицы расходы на конечное потребление домохозяйств в I квартале 2016 г. могут снизиться, по оценке Банка России, на 2,2 – 3,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В декабре 2015 г. годовой темп снижения инвестиций в основной капитал ускорился до 8,7% (в ноябре – 4,9%).

Аналогичная динамика наблюдалась и в производстве инвестиционных товаров (-9,6% в декабре после -5,5% в ноябре). Волатильность в динамике инвестиций в основной капитал связана с высоким уровнем экономической неопределенности, на который указывают индексы предпринимательской уверенности Росстата и PMI3.

² http://www.cbr.ru/dkp/inf_com/EC_2016-01.pdf

Наиболее заметным было падение производства инвестиционных товаров

к соответствующему периоду
предыдущего года, %



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Финансовые условия для восстановления инвестиционной активности также не сформировались денежно-кредитные условия остаются относительно жесткими, а финансовое положение компаний реального сектора – неустойчивым. С учетом этих факторов ожидается продолжение снижения инвестиций в основной капитал в I квартале 2016 года. В 2015 г. объем ВВП, по данным Росстата, снизился на 3,7%, что соответствует верхней границе прогнозного диапазона, представленного Банком России в декабрьском Докладе о денежно-кредитной политике.

По оценкам Банка России, в IV квартале 2015 г. темп снижения ВВП, очищенный от сезонности, составил около нуля. Согласно оценкам, полученным по модели текущего оценивания ВВП, положительный вклад инерции, финансовых переменных, индикаторов международных рынков и внешнего сектора в темп прироста ВВП нивелируется отрицательным вкладом, вносимым показателями реального сектора и ожиданиями агентов. Наблюдаемое ухудшение внешнеэкономической конъюнктуры в начале текущего года повышает риски ослабления экономической активности. По оценкам Банка России, годовой темп снижения ВВП в I квартале 2016 г. может составить 1,7 – 2,5%, что превышает предыдущий прогноз (1–2%), опубликованный в декабрьском выпуске Доклада о денежно-кредитной политике. С исключением сезонности ВВП в I квартале текущего года по сравнению с предыдущим кварталом сократится менее чем на 1%.

Падение реальной зарплаты продолжается

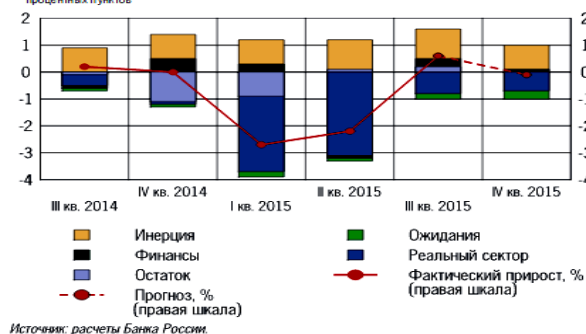
к соответствующему периоду
предыдущего года, %



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Показатели реального сектора и ожидания вносят отрицательный вклад в квартальные темпы прироста ВВП

вклад факторов в темп прироста,
процентных пунктов



Источники: расчеты Банка России.

Таблица 3.1.

Основные экономические и социальные показатели России³

	Июнь 2016г.	В % к		I полугодие 2016г. в % к I полуго- дию 2015г.	Справочно		
		июню 2015г.	маю 2016г.		июнь 2015г. в % к		I полугодие 2015г. в % к I полугодию 2014г.
					июню 2014г.	маю 2015г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	18561 ,3 ¹⁾	98,8 ²⁾			97,2 ³⁾		
Индекс промышленного производства		101,7	101,6	100,4	95,2	100,6	97,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	326,2	102,1	101,1	102,6	101,6	101,6	102,9
Грузооборот транспорта, млрд.т- км	405,9	101,8	97,3	101,3	96,9	96,2	97,8
в том числе железнодорожного транспорта	188,5	102,0	96,3	101,5	98,0	97,3	99,3
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2262, 0	94,1	100,6	94,3	90,4	100,4	91,6
Объем платных услуг населе- нию, млрд.рублей	684,8	98,0	101,0	99,1	98,5 ⁴⁾	103,7	98,6 ⁴⁾
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	36,4 ⁵⁾	79,3 ⁶⁾	98,5 ⁷⁾	75,5 ⁸⁾	65,5 ⁶⁾	98,0 ⁷⁾	66,8 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	22,0	71,7	100,5	68,8	69,7	99,8	70,7
импорт товаров	14,4	94,5	95,6	88,8	58,5	94,6	60,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2149, 4 ⁹⁾	95,2 ²⁾			95,2 ³⁾		
Индекс потребительских цен		107,5	100,4	107,8	115,3	100,2	116,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,1	102,7	103,4	113,1	100,7	111,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		95,2	110,1	95,0	95,8 ⁴⁾	108,5	96,3 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	38590	109,0	103,5	107,8	105,4 ⁴⁾	103,0	105,8 ⁴⁾
реальная		101,4	103,1	100,0	91,4 ⁴⁾	102,8	91,2 ⁴⁾
Общая численность безработ- ных, млн.человек	4,2 ¹⁰⁾	102,1	97,1	102,1	108,6 ⁴⁾	95,3	106,3 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,0	99,4	95,9	104,6	110,9 ⁴⁾	97,0	105,2 ⁴⁾
<p>1) Данные за I квартал 2016г. (первая оценка). 2) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года. 3) I квартал 2015г. в % к I кварталу 2014 года. 4) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю. 5) Данные за май 2016 года. 6) Май 2016г. и май 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Май 2016г. и май 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-май 2016г. и январь-май 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I квартал 2016 года. 10) Предварительные данные. 11) Данные за периоды 2016г. - оценка.</p>							

В значительной степени претерпели снижение следующие показатели:

³ http://www.gks.ru/bgd/free/B16_00/Main.htm

- внешнеторговый оборот (импорт) – снижение этого показателя, вероятнее всего, обусловлено внешнеэкономическими санкциями РФ, введенными в 2014 г. в части ряда продовольственных товаров:

- грузооборот транспорта (снижение, отчасти, обусловлено сокращением импорта);
- инвестиции в основной капитал.

Объем промышленного производства за год увеличился на 5%.

При этом падают доходы населения. В этой ситуации, закономерным является рост просроченной кредиторской задолженности (см. таблицу 3.2). Размер просроченной кредиторской задолженности на конец мая 2016г. составил, по предварительным данным, 2562,7 млрд.рублей.

Таблица 3.2

Размер и структура просроченной кредиторской задолженности предприятий⁴

	Май 2016г., млрд.рублей	В % к		
		маю 2015г.	апрелю 2016г.	итогу
Всего	2562,7	115,0	105,9	100
в том числе:				
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	23,9	110,7	110,7	0,9
рыболовство, рыбоводство	0,8	84,5	92,5	0,0
добыча полезных ископаемых	188,3	100,0	106,8	7,3
в том числе: добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	172,3	100,4	107,2	6,7
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	16,0	95,7	102,7	0,6
обрабатывающие производства	1037,0	115,6	110,3	40,5
из них: производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	10,6	79,6	100,7	0,4
текстильное и швейное производство	4,1	129,0	101,8	0,2
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	0,3	3,1	96,8	0,0
обработка древесины и производство изделий из дерева	4,3	77,5	102,6	0,2
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	12,0	66,3	111,1	0,5
производство кокса и нефтепродуктов	597,2	118,9	118,3	23,3
химическое производство	50,1	120,3	114,8	2,0
производство резиновых и пластмассовых изделий	2,4	86,4	75,8	0,1
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	34,5	107,7	99,4	1,3
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	90,7	116,0	93,5	3,5
в том числе: металлургическое производство	79,2	117,2	92,8	3,1
производство готовых металлических изделий	11,5	108,9	98,5	0,4
производство машин и оборудования	39,2	107,9	101,5	1,5
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	18,7	102,6	98,9	0,7
производство транспортных средств и оборудования	125,6	124,8	102,7	4,9
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	533,2	129,9	100,1	20,8
из них производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	510,3	130,8	100,1	19,9
из них: производство, передача и распределение электроэнергии	177,1	118,5	99,6	6,9
производство и распределение газообразного топлива	111,3	130,5	99,5	4,3
строительство	86,3	123,7	108,9	3,4
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	467,9	103,6	100,3	18,3

⁴http://www.gks.ru/bgd/free/B16_00/Main.htm

	Май 2016г., млрд.рублей	В % к		
		маю 2015г.	апрелю 2016г.	итогу
в том числе:				
торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	10,7	124,1	85,6	0,4
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	455,1	103,3	100,8	17,8
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	2,1	84,5	94,8	0,1
гостиницы и рестораны	3,2	в 2,4р.	116,0	0,1
транспорт и связь	85,9	114,5	107,5	3,4
из них: деятельность железнодорожного транспорта	11,4	110,4	101,4	0,4
транспортирование по трубопроводам	3,0	146,4	80,3	0,1
связь	9,2	83,0	87,9	0,4
финансовая деятельность	1,6	34,4	96,5	0,1
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	103,9	108,8	102,8	4,1
из них: управление эксплуатацией жилого фонда	21,5	97,3	106,7	0,8
научные исследования и разработки	18,7	94,0	99,8	0,7
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	13,3	в 16,3р.	в 69,3р.	0,5
образование	0,5	147,1	105,9	0,0
здравоохранение и предоставление социальных услуг	0,7	98,6	95,0	0,0
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	16,2	148,9	105,8	0,6

Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц выросла на 0,3 процентного пункта и на конец мая 2016г. составила 6,6%.

В частности, почти на 18,7% раза по сравнению в прошлом годом уменьшилась просроченная кредиторская задолженность предприятий обрабатывающих производств, в 2,2 раза – отрасли образования.

Рост просроченной кредиторской задолженности свидетельствует о наступлении неблагоприятной экономической ситуации, последствия которой (в виде сокращения ВВП и деловой активности) станут значительны в будущем.

Выводы:

- 2015 г. отмечен падением ВВП впервые с кризиса 2008 г.
- Реальный сектор экономики (в т.ч. промышленность) находится в стадии стагнации.
- Заметно сократилась доля импорта во внешнеторговом обороте (это вызвано внешнеэкономическими санкциями РФ).
- Отчасти, из-за снижения импорта, сократились объемы транспортных перевозок и оборот розничной торговли.
- Тревожным сигналом, свидетельствующим о наступлении неблагоприятной экономической ситуации является рост просроченной кредиторской задолженности, который отмечается практически по всем секторам экономики.
- Важным фактором, свидетельствующим о падении спроса на коммерческую недвижимость является сокращение объема инвестиций в основной капитал предприятий (на 7% по сравнению с 2014 годом).

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА

3.2.1. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

Как следует из описания объекта и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, оцениваемый объект представляет собой здание производственного назначения.

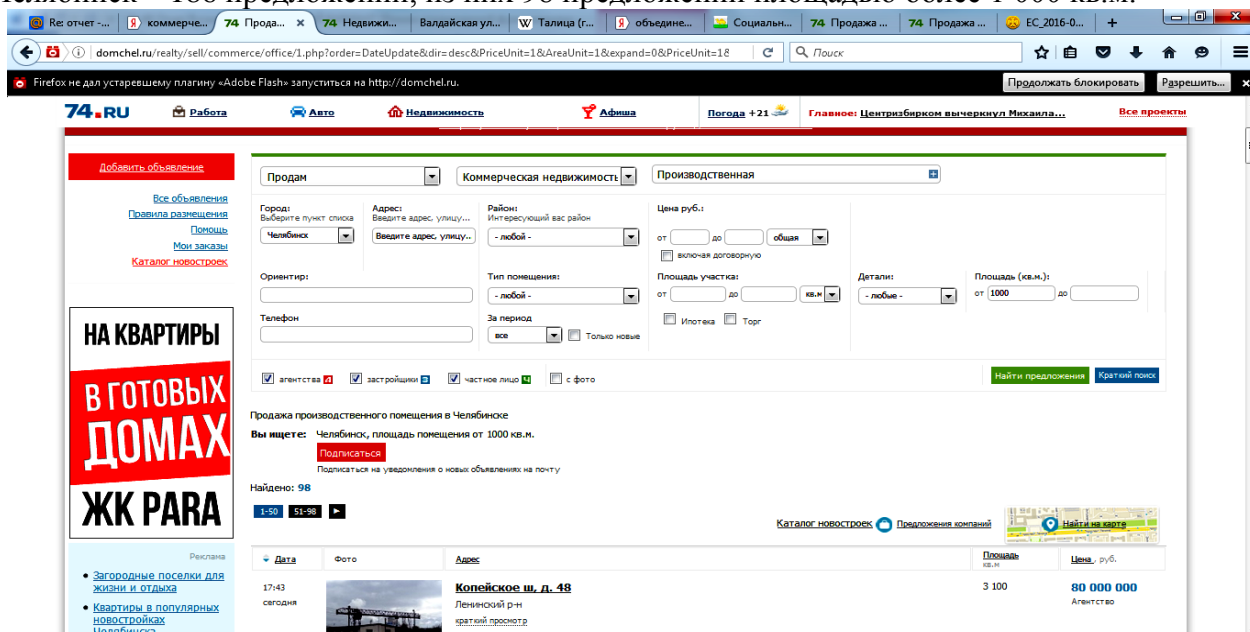
Таким образом, объект относится к сегменту коммерческой недвижимости (сегмент производственной недвижимости). Для определения стоимости объекта целесообразно ограничиться анализом рынка недвижимости коммерческого назначения (сегмент производственной недвижимости) и анализом рынка земельных участков коммерческого назначения в Челябинской области.

Обзор рынка производственной недвижимости коммерческого назначения в Челябинской области.

Обзор произведен по данным сайта <http://domchel.ru>. На дату оценки в базе данных сайта <http://domchel.ru> имеется 3 952 предложения о продаже недвижимости коммерческого назначения, которые распределены следующим образом:

- офисная недвижимость – 898 предложений;
- торговая недвижимость – 1 300 предложений;
- производственная недвижимость – 393 предложения;
- складская недвижимость – 167 предложений;
- свободного назначения – 1 194 предложения.

Большая часть предложений объектов производственного назначения находится в г. Челябинск – 186 предложений, из них 98 предложений площадью более 1 000 кв.м.



Предложения о продаже объектов недвижимости производственного назначения распределены следующим образом по районам г. Челябинска:

Район	Количество предложений (продажа)	Средняя площадь, кв.м.	Средняя цена, руб. за кв.м.
Калининский	8	2 040,1	19 181
Курчатовский	13	6 873,8	13 126
Ленинский	23	4 380,4	10 814
Металлургический	21	3 866,2	11 510
Советский	22	1 801,0	19 427
Тракторозаводский	6	5 921,8	12 060
Центральный	2	2 325,0	22 635
Средняя цена по г. Челябинск			15 536

Как видно из таблицы, средняя цена за 1 кв.м. предлагаемых объектов промышленного назначения не существенно меняется в зависимости от района их нахождения в г. Челябинске. Отклонение цены в Калининском и Советском районах, лишь подтверждает тот факт, что стоимость 1 кв.м. объектов меньшей площади больше, чем стоимость 1 кв.м. аналогичных объектов меньшей площади. Отклонение цены 1 кв.м. в Центральном районе обусловлено небольшим количеством предложений (всего 2 объекта).

Далее проводился детальный анализ предложений, максимально схожих с оцениваемым объектом по характеристикам.

Исходя из назначения оцениваемого объекта и анализа его наилучшего и наиболее эффективного использования, среди всех предложений, выставленных на продажу, отбирались объекты, соответствующие следующим характеристикам:

1. расположение объекта – г. Челябинск;
2. назначение объекта – производственное;
3. общая площадь объекта – от 1 000 до 5 000 кв.м.;
4. площадь земельного участка – от 10 до 100 сот.

Поиск по базе данных сайта <http://domchel.ru> по этим критериям выдал 25 объектов (без учета предложений, цена в которых не указана), информация по которым приведена в таблице 3.3.

Таблица 3.3

Объекты, сопоставимые с оцениваемым по местоположению, масштабу и назначению

Адрес	Площадь, кв.м.	Удельная цена за 1 кв.м.	Описание	Заключение о сопоставимости аналога с оцениваемым участком
Челябинск, Центральный, ул. Южная	1500	17 333	Комплекс производственно-административных зданий с участком	Объект представляет собой комплекс зданий (не аналог)
Челябинск, Ленинский, ул. Енисейская	3729	10 727	Имущественный комплекс: 1) нежилое здание (производственно-складская, административно бытовая часть); нежилое здание (производственно-сервисное здание); нежилое здание (автомобильный гараж)	Объект представляет собой комплекс зданий (не аналог)
Челябинск, Ленинский, Копейское шоссе	2016	12 401	Нежилое здание (производственный цех)	Прямой аналог
Челябинск, Ленинский, Копейское шоссе	2081	10 812	Имущественный комплекс: 1) нежилое здание (производственный цех); 2) административно бытовое здание	Объект представляет собой комплекс зданий (не аналог)
Челябинск, Ленинский, Копейское шоссе	1281	14 051	Нежилое здание (производственный цех)	Прямой аналог
Челябинск, Ленинский, Копейское шоссе	1139	9 657	Нежилое здание (производственный цех)	Прямой аналог
Челябинск, Курчатовский, ул. Демидовская	2328	4 295	Недостроенное здание – административно бытовой корпус	Объект не достроен. В качестве аналога не рассматривается
Челябинск, Калининский, ул. Мастеровая	1000	28 000	Цех заготовки сантехнического оборудования. Производственно - складской комплекс, офисное здание.	Объект представляет собой комплекс зданий (не аналог)

Челябинск, Ленинский, Копейское шоссе	1310	15 267	Имущественный комплекс: 1) административное двухэтажное здание; 2) нежилое помещение (транспортное); 3) складское помещение на рампе ; 4) гараж металлический.	Объект представляет собой комплекс зданий (не аналог)
Челябинск, Советский, Троицкий тракт, д.11г	1150	15 043	2х-этажное отдельно стоящее здание с земельным участком: 1 этаж - производственно-складские помещения; 2 этаж - офисные помещения; 4 межэтажных помещения.	Помещения имеют назначение, отличное от оцениваемого. Аналогом не является
Челябинск, Советский, Троицкий тракт, д.11г	1150	15 478	2х-этажное отдельно стоящее здание с земельным участком: 1 этаж - производственно-складские помещения; 2 этаж - офисные помещения; 4 межэтажных помещения.	Помещения имеют назначение, отличное от оцениваемого. Аналогом не является
Челябинск, Ленинский, Бугурусланский пер.	1984,5	5 039	Помещение - производство по переработке мяса и курицы	Готовое производство (не аналог)
Челябинск, Советский, Троицкий тракт, д.11г	1982,5	10 088	3-х этажное здание: 1 этаж – материальный склад; 2 этаж – пристрой для размещения бытовых помещений; 3 этаж 3 – административно-бытовые помещения (офисы).	Помещения имеют назначение, отличное от оцениваемого. Аналогом не является
Челябинск, Калининский, ул. Кожзаводская, д. 100	1100	12 000	Помещения на территории базы: теплые, холодные и офисные	Назначение объекта не определено. В качестве аналога не рассматривается.
Челябинск, Металлургический, ул. Строительная, д. 25	1976,9	15 000	Часть производственно складского здания	Объект оценки - отдельно стоящее здание. Часть здания в качестве аналога не рассматриваются
Челябинск, Советский, ул. Тракторная, д. 26	1700	28 823	Производственное здание: 1 этаж - производственные помещения; 2 этаж - офисные и прочие помещения	Помещения имеют назначение, отличное от оцениваемого. Аналогом не является
Челябинск, Советский, ул. Федорова, д. 1а	1500	23 333	Производственное здание: производственные помещения, офисные помещения	Помещения имеют назначение, отличное от оцениваемого. Аналогом не является
Челябинск, Советский, ул. Федорова	1700	20 588	Производственно-складское здание. Объект строится. Сдача в эксплуатацию сентябрь-октябрь.	Объект находится в стадии строительства. В качестве аналога не рассматривается
Челябинск, Металлургический, ул. Строительная, д. 11	2400	13000	Производственно-складское помещение	Прямой аналог
Челябинск, Ленинский, ул. Новоросийская	1200	10 400	Цех теплый (отапливаемый), склад холодный (85 кв.м.)	Прямой аналог
Челябинск, Курчатовский, ул. Автодорожная, д. 15	3409	10 264	Здание 4 этажа: 1 этаж - автобоксы; 2 этаж - склад и офисные помещения; 3 и 4 этажи - офисные помещения	Помещения имеют назначение, отличное от оцениваемого. Аналогом не является

Челябинск, Калининский, ул. Каслинская	1134	23 809	Производственно-складская база: 1) Трехэтажное здание АБК (гараж, склад, офисы); 2) сварочный цех; 3) крытый металлический склад; 4) производственный склад; 5) закрытый утепленный склад; 6) два гаражных бокса	Объект представляет собой комплекс зданий (не аналог)
Челябинск, Советский, ул. Маслобазовая, д. 7	1212	41 254	Завод полимерных изделий: производственная площадь 912 м2, антресольные вставки 144 м2. Гараж металлический. В стоимость входит оборудование.	В стоимость включено оборудование, в качестве аналога не рассматривается
Челябинск, Тракторозаводский, ул. Ленина	3200	17 187	Административное здание 4 этажа и производственное 2х этажное отапливаемое здание	Объект представляет собой комплекс зданий (не аналог)
Челябинск, Ленинский, Копейское шоссе	3500	16 857	Производственно-складской комплекс: - 2 нежилых зданий (производство и склад с дебаркадером); электрическая подстанция; две газовые котельные; офисные помещения	Объект представляет собой комплекс зданий (не аналог)

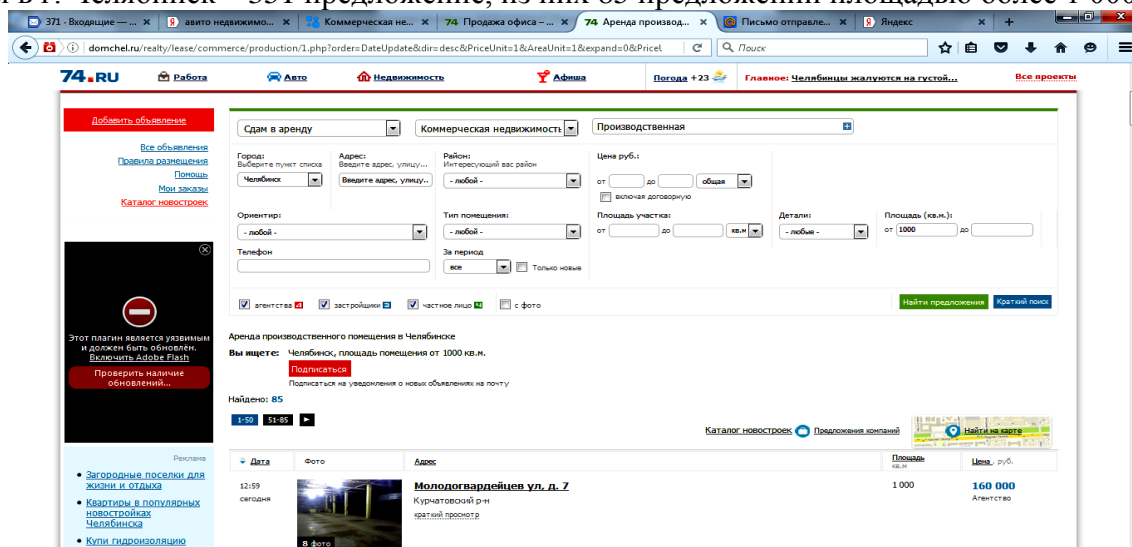
Как видно из таблицы 3.3, в продаже имеется 5 прямых аналога, сопоставимых с объектом оценки (выделены в таблице цветом). Указанные аналоги будут использованы в качестве базы для расчета стоимости объекта с позиции сравнительного подхода.

Анализ рынка аренды производственной недвижимости:

Что касается рынка аренды объектов коммерческого назначения, на дату оценки в базе данных сайта <http://domchel.ru> имеется 5 633 предложения по аренде объектов, которые распределены следующим образом:

- офисная недвижимость – 1 684 предложения;
- торговая недвижимость – 1 801 предложение;
- производственная недвижимость – 579 предложений;
- складская недвижимость – 712 предложений;
- свободного назначения – 857 предложений.

Большая часть предложений по аренде объектов производственного назначения находится в г. Челябинск – 351 предложение, из них 85 предложений площадью более 1 000 кв.м.



Предложения по аренде объектов недвижимости производственного назначения распределены следующим образом по районам г. Челябинска:

Район	Количество предложений (аренда)	Средняя площадь, кв.м.	Средняя цена аренды, руб. за кв.м. в месяц
Калининский	5	1 406,7	136
Курчатовский	18	4 991,0	140
Ленинский	4	1 300,0	120
Металлургический	36	1 953,9	125
Советский	15	1 666,6	127
Тракторозаводский	6	3 154,2	133
Центральный	1	1 200,0	125
Средняя ставка аренды по г. Челябинск			130

Как видно из таблицы, средняя ставка аренды предлагаемых объектов промышленного назначения по г. Челябинску за 1 кв.м. в месяц составляет 130 рублей и не существенно меняется в зависимости от района расположения объектов в г. Челябинске.

Предложения по аренде производственных объектов недвижимости были проанализированы оценщиком. Среди всех предложений по аренде отбирались объекты, соответствующие следующим характеристикам:

- 1) расположение объекта – г. Челябинск;
- 2) назначение объекта – производственное;
- 3) общая площадь объекта – от 1 000 до 5 000 кв.м.;
- 4) площадь земельного участка – от 10 до 100 сот.

Поиск по базе данных сайта <http://domchel.ru> по этим критериям выдал 6 объектов (предложения, цена в которых не указана, не рассматривались), информация по которым приведена в таблице 3.4.

Таблица 3.4

Объекты, сопоставимые с оцениваемым по местоположению, масштабу и назначению

Адрес	Площадь, кв.м.	Ставка аренды за 1 кв.м.	Описание	Заключение о сопоставимости аналога с оцениваемым участком
Челябинск, Советский, ул. Маслобазовая, д. 7	1 220	107	Производственно-складское	Прямой аналог
Челябинск, Курчатовский, ул. Производственная	2 000	90	Открытая площадка с козловым краном	Открытая площадка без объектов недвижимости (не аналог)
Челябинск, Курчатовский, ул. Северо-Крымская	2 000	150	Обособленное производственно-складское помещение площадью	Прямой аналог
Челябинск, Курчатовский, ул. Автодорожная, д. 15а	1 587	221	Комплекс состоит из АБК, 2-х производственных корпусов, гаража, мастерской автотранспорта.	Объект представляет собой комплекс зданий (не аналог)
Челябинск, Metallургический, Свердловский тракт	1 728	116	Производственно-складская база: офисная часть, производственная часть	Объект представляет собой комплекс зданий (не аналог)
Челябинск, Советский, ул. Асфальтная станция, д. 7	1200	167	Производственно-складское помещение	Прямой аналог

Аналоги, максимально схожие с объектом оценки выделены цветом в таблице 3.4.

Таким образом, в выборку попали 3 предложения, являющиеся прямыми аналогами, сопоставимыми с оцениваемым объектом.

Далее приводится описание внесенных корректировок.

Поправка на дату продажи. Поскольку аналоги находились в продаже на дату оценки, поправку не применяем.

Поправка на снижение заявленной цены (торг).

В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2014, том 1, стр. 91, приведены следующие значения скидок (для неактивного рынка):

Общие результаты исследования

Скидка на торг, %	Среднее	Доверительный интервал	
		13%	15%
Высококласные производственно-складские объекты	14%	13%	15%
Низкокласные производственно-складские объекты	15%	14%	17%

В данном отчете применялось среднее значение поправки для производственно-складских помещений 15 %.

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

В данном случае, объект оценки и все аналоги расположены в районах, средняя арендная ставка предлагаемых объектов в которых существенно не отличается. Поправка не применялась.

Поправка на масштаб.

В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2014, том 1, стр. 164, приведены следующие значения поправок на общую площадь:

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,87	0,80
100-300	1,03	1,00	0,89	0,82
300-1000	1,15	1,12	1,00	0,92
>1000	1,25	1,22	1,09	1,00

Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют площадь более 1 000 кв.м. Корректировка не применялась.

Поправка на уровень отделки.

Объект оценки и объекты аналоги имеют простой уровень отделки, состояние хорошее. Поправка не применялась.

Поправка на тип строения, материал стен. Оцениваемый объект и аналоги относятся к одной группе капитальности. В этой связи, поправка не вносилась.

Поправка на дополнительные улучшения.

Ни объект оценки, ни объекты-аналоги не имеют сколь-либо значимых улучшений, существенно влияющих на стоимость. Поправка не применена.

Результаты расчета средней ставки аренды 1 кв.м. объекта недвижимости производственного назначения приведены в таблице 3.5.

Средняя ставка аренды 1 кв.м. составила 120 рублей. Указанная ставка будет применена при расчете стоимости объекта с позиции доходного подход.

Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения

В качестве источника данных для анализа использована база данных <http://domchel.ru>.

По данным на дату оценки на сайте <http://domchel.ru> на продажу в Челябинской области выставлено 5 250 предложений земельных участков.

Из них: 3 987 предложений – земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, 673 предложения – земельные участки сельскохозяйственного назначения и 590 предложений – земельные участки под строительство коммерческих объектов.

Дальнейший анализ осуществлялся по выборке из 590 предложений (по земельным участкам коммерческого назначения).

Распределение предложений по удаленности от г. Челябинск: здесь следует отметить что большинство предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения находятся в Челябинске (около 44%).

В связи с тем, что объект оценки расположен в городе Челябинск, дальнейший анализ приводится по земельным участкам, расположенным в Челябинске (258 предложений).

Минимальная площадь участков, выставленных на продажу в Челябинске составляет 50 кв.м. (0,5 сотки). Максимальная – 29 000 000 кв.м. (290 000 соток).

Подробная информация о количестве и ценах предложений в разрезе микрорайонов представлена в таблице 3.6.

Таблица 3.6

Основные параметры предложений земельных участков по отдельным районам Челябинска.

Район	Кол-во предложений	Средняя площадь одного предложения, соток	Средняя цена 1 кв.м., руб.
Калининский	34	257	3 573
Курчатовский	50	104	3 397
Ленинский	39	95	3 331
Металлургический	16	51	1 361
Советский	51	433	3 048
Тракторозаводский	21	52	2 838
Центральный	42	47	3 895
В среднем (медиана)			3 064

Как видно из таблицы 3.6., средняя (медианная) цена земельных участков коммерческого назначения в г. Челябинске составляет 3 064 руб. за кв.м. и, в незначительной степени зависит от местоположения участка. Существенное отличие только у участков, предлагаемых в Metallургическом районе, который находится в существенном отдалении от остальных районов города.

Оцениваемый объект расположен в Калининском районе, в качестве объектов аналогов не рассматривались объекты из Metallургического района.

Средние цены на земельные участки, расположенные в районах, схожих с место расположения объекта оценки составляет 2 838 – 3 783 руб. за кв.м.

Предложения в г. Челябинске (за исключением Metallургического района) (всего 22 предложения) были проанализированы более детально – в целях выявления земельных участков-аналогов, максимально схожих с объектом оценки.

Таблица 3.5

Расчет арендной ставки объекта недвижимости производственного назначения

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип объекта	Нежилое пристроенное здание (производственный корпус)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Источник информации		http://domchel.ru/realty/lease/commerce/production/detail/999760.php	http://domchel.ru/realty/lease/commerce/production/detail/1068878.php	http://domchel.ru/realty/lease/commerce/production/detail/1081079.php
Продавец		8 (351) 904-13-96	АН "Спектр-Сервис" 8 (912) 898-01-01	8 (952) 525-36-29
Стоимость (цена), руб.	-	130 000	300 000	200 000
Площадь общая, кв.м.	2 521,9	1 220,0	2 000,0	1 200,0
Ставка аренды 1 кв.м., руб.	-	107	150	167
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июл.16	июл.16	июл.16
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м., руб.	-	107	150	167
Поправка на торг, %	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м., руб.	-	91	128	142
Местоположение	г. Челябинск, ул. Валдайская, 17	Челябинск, ул. Маслобазовая, д. 7	Челябинск, ул. Северо-Крымская	Челябинск, ул. Асфальтная станция, д. 7
Поправка на местоположение		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м., руб.	-	91	128	142
Физические характеристики:				
1) Общая площадь, кв.м.	2 521,9	1 220,0	2 000,0	1 200,0
соотношение площадей		2,1	1,3	2,1
Поправка,		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м., руб.		91	128	142
2) Уровень отделки, общее состояние	Простой уровень отделки, состояние хорошее	Простой уровень отделки, состояние хорошее	Простой уровень отделки, состояние хорошее	Простой уровень отделки, состояние хорошее
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м., руб.		91	128	142
3) Тип строения, материал стен, перекрытий	бетон, железобетон	бетон, железобетон	бетон, железобетон	бетон, железобетон
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00

Скорректированная ставка аренды 1 кв.м., руб.		91	128	142
4) Дополнительные улучшения, коммунальные услуги	нет	нет	нет	нет
Поправка, руб.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м., руб.	-	91	128	142
Количество внесенных корректировок		1	1	1
		1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,33
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м., руб.	120			

Предложения в г. Челябинске (за исключением Metallургического района) (всего 22 предложения) были проанализированы более детально – в целях выявления земельных участков-аналогов, максимально схожих с объектом оценки.

Среди всех предложений, выставленных на продажу, отбирались объекты, соответствующие следующим характеристикам:

- 1) расположение объекта – г. Челябинск;
- 2) площадь земельного участка – от 50 до 100 соток;
- 3) назначение объекта – под строительство коммерческих объектов недвижимости;
- 4) права на объект – долгосрочная аренда.

Было выявлено 10 объектов, соответствующих указанным критериям. Результаты анализа приведены в таблице 3.7.

Таблица 3.7

Предложения о продаже земельных участков в г. Челябинск

Адрес участка	Площадь, соток	Удельная цена, руб. за кв.м.	Описание	Заключение о сопоставимости аналога с оцениваемым участком
Челябинск, Калининский, ул. Братьев Кашириных	50	6 000	земли населенных пунктов, для строительства здания торгово-развлекательного назначения	Участок имеет назначение, отличное от оцениваемого. Аналогом не является
Челябинск, Тракторозаводский, ул. Линейная	56	2 143	земли населенных пунктов, для строительства спортивно-досугового комплекса.	Участок имеет назначение, отличное от оцениваемого. Аналогом не является
Челябинск, Калининский, Свердловский пр-кт	60	1 667	земли населенных пунктов, для строительства Бизнес-центра	Участок имеет назначение, отличное от оцениваемого. Аналогом не является
Челябинск, Советский, шоссе Меридиан	90	1 044	Земельный участок на первой линии, получено разрешение на строительство, объект незавершенного строительства 580 кв.м., получены тех.условия на газ и электричество	Из-за наличия объекта недвижимости на участке, цена может быть необъективной. В качестве аналога не рассматривается
Челябинск, Тракторозаводский, ул. Линейная	100	750	Земельный участок под строительство производственно-складской базы	Прямой аналог
Челябинск, Советский, ул. Профинтерна	90	1 667	Первая линия, получен град.план	Назначение не определено, может рассматриваться в качестве аналога
Челябинск, Советский, ул. Физкультурная	60	250	Получен градостроительный план, коммуникации все рядом с участком.	Отсутствие коммуникаций. Не является аналогом.
Челябинск, Ленинский, ул. Мира	80	500	Земли населенных пунктов. Получено градплан. Участок для строительства цеха по производству окон ПВХ и алюминиевых конструкций	Участок имеет назначение, отличное от оцениваемого. Аналогом не является
Челябинск, Курчатовский, ул. Автодорожная	100	800	Земельный участок под складской или производственный комплекс	Прямой аналог
Челябинск, Тракторозаводский, ул. Хохрякова	100	150	участок под строительство медико-реабилитационного центра, изменение видов использования возможно	Участок имеет назначение, отличное от оцениваемого. Аналогом не является

Аналоги, максимально схожие с объектом оценки выделены цветом в таблице 3.7. Аналоги имеют разброс цен от 750 до 1 667 руб. за кв.м.

Выводы:

Для рынка земельных участков коммерческого назначения Челябинской области характерны следующие особенности:

- *Общее количество предложений о продаже земельных участков в г. Челябинске – 590.*
- *Средняя (медианная) цена участков в г. Челябинск составляет 3 064 руб. за кв.м.*
- *В ходе детального анализа предложений удалось найти 4 участка-аналога, наиболее схожих с оцениваемым. Указанные предложения имеют разброс цен от 750 до 1 667 руб. за кв.м.*

3.2.2. ОБЗОР РЫНКА АВТОМОБИЛЕЙ.

АНАЛИЗ РЫНКА ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ.

В декабре⁵ рынок новых легковых автомобилей продолжил падение, начавшееся в начале 2015г. Продажи новых легковых автомобилей в декабре составили 139,3 тыс.шт., что на 53% меньше, чем за аналогичный период предыдущего года.

Тем не менее, за прошедший 2015г. максимальный объем продаж новых легковых автомобилей прошелся именно на декабрь. Помимо декабря, в 2015г. количество продаж превысило 120 тыс.шт. также в июле и августе.

Продажи автомобилей отечественных марок снизились в декабре на 24% против 57% снижения продаж иномарок, подтвердив тезис, что автомобили отечественных марок традиционно менее подвержены влиянию негативной конъюнктуры рынка по сравнению с иномарками.

С точки зрения структуры рынка, по классам лидирующие позиции в декабре занимает Малый класс (B) с долей рынка 41%.

К Малому классу (B) относятся среди прочего топ-4 самых продаваемых в декабре автомобилей: Lada Granta (12,4 тыс.шт.), Hyundai Solaris (8,7 тыс. шт.), KIA Rio (7,9 тыс.шт.), Volkswagen Polo Sedan (5,4 тыс.шт.).

Общие продажи новых легковых автомобилей за 2015г. составили 1 280,3 тыс.шт., что на 44% меньше, чем за 2014г.

Марки автомобилей	Декабрь 2015 г., шт.				Январь-декабрь 2015 г., шт.		
	2015 г.	2014 г.	Динамика	Доля рынка	2015 г.	2014 г.	Динамика
Российские марки	27 379	36 127	▼ -24,2%	21,2%	258 614	385 626	▼ -32,9%
Иномарки	101 940	239 289	▼ -57,4%	78,8%	1 021 692	1 917 073	▼ -46,7%
Совокупные продажи	129 319	275 416	▼ -53,0%	100,0%	1 280 306	2 302 699	▼ -44,4%

Производство

С 15 декабря АВТОВАЗ начинает производство Lada XRAY планируется выпуск 50 автомобилей в день. С начала производства на Ижевском заводе АВТОВАЗа было выпущено уже более 5000 автомобилей Lada Vesta. АВТОВАЗ дополнительно приступил к сборке двигателей мощностью 1,8л., которые будут устанавливаться на новый хэтчбек Lada XRAY, а так же остановил сборочную линию Lada Priora для ее модернизации.

Ульяновский автозавод анонсировал выпуск обновленной версии UAZ Hunter, намеченный на февраль 2016г.

⁵ <http://www.pwc.ru/ru/automotive/publications.html>

Господдержка

В 2016г. будут продлены программы поддержки спроса на новые транспортные средства. В первом полугодии планируется выделение средств в объеме 20 млрд. руб.

Продажи

Hyundai завершает продажи компактного кроссовера ix35, заменяя его новым Tucson. Также компания планирует обновить свой модельный ряд за счет нового поколения автомобилей Elantra, обновленной версии Grand Santa Fe, и запуска новинок, среди которых компактный кроссовер Creta.

Продажи новой модели Lada XRAY стартуют 15 февраля 2016г.

Рынок автомобилей в РФ по сегментам, декабрь 2015 г., %



Доля рынка по сегментам за декабрь 2014 г. и 2015 г.

Сегмент	2015 г.	2014 г.
Малый класс (B)	41,1%	29,2%
Компактные SUV (B/C)	25,5%	28,8%
Малый средний класс (C)	10,2%	15,8%
Среднеразмерные SUV (D)	6,7%	8,6%
Полноразмерные SUV (E)	6,6%	6,6%
Пассажирские фургоны (CDV)	3,0%	2,0%
Бизнес-класс (E)	2,9%	3,2%
Средний класс (D)	2,7%	3,4%
Компактвэны (MPV-B)	0,6%	0,8%
Представительский класс (F)	0,3%	0,4%
Субкомпактный класс (A)	0,2%	0,4%
Купе	0,1%	0,2%
Средние минивэны (MPV-C)	0,0%	0,6%
Большие минивэны (MPV-D/E)	0,0%	0,1%
Родстеры	0,0%	0,0%
Кабриолеты	0,0%	0,0%

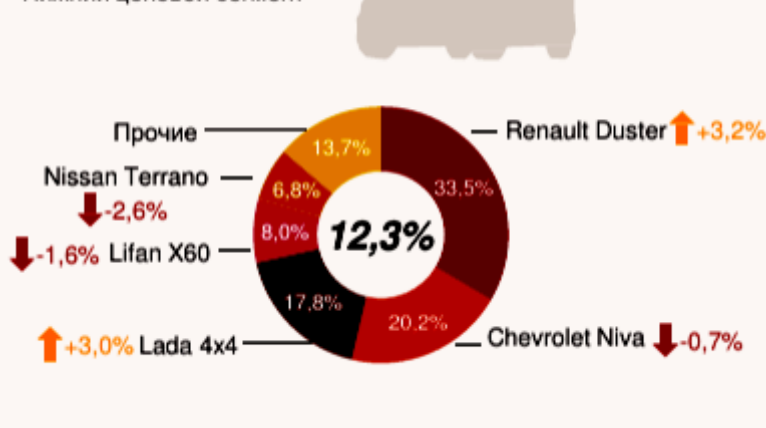
Топ-10 марок

Марка	Декабрь 2015, шт.	Доля рынка	Январь-декабрь, шт.
Lada	25 039 ▼ -24,0%	19,4%	239 615 ▼ -34,2%
Kia	14 013 ▼ -45,4%	10,8%	143 291 ▼ -29,7%
Renault	12 036 ▼ -49,6%	9,3%	103 068 ▼ -48,4%
Hyundai	11 823 ▼ -51,8%	9,1%	130 486 ▼ -31,0%
Toyota	9 299 ▼ -38,9%	7,2%	79 913 ▼ -47,4%
Volkswagen	8 624 ▼ -41,5%	6,7%	70 974 ▼ -45,8%
Nissan	7 650 ▼ -64,6%	5,9%	74 467 ▼ -54,1%
Skoda	5 710 ▼ -47,1%	4,4%	46 387 ▼ -49,0%
Ford	3 683 ▼ -48,2%	2,8%	30 966 ▼ -44,8%
Chevrolet	3 501 ▼ -68,5%	2,7%	46 247 ▼ -56,3%
Всего рынок	129 319 ▼ -53,0%	100,0%	1 280 306 ▼ -44,4%

Топ-10 моделей

Модель	Декабрь 2015, шт.	Доля рынка	Январь-декабрь, шт.
Lada Granta	12 431 ▼ -2,1%	9,6%	109 364 ▼ -23,3%
Hyundai Solaris	8 672 ▼ -33,1%	6,7%	96 457 ▼ -20,0%
Kia Rio	7 902 ▼ -32,2%	6,1%	85 898 ▼ -11,7%
Volkswagen Polo Sedan	5 395 ▼ -21,6%	4,2%	40 669 ▼ -39,8%
Renault Duster	5 343 ▼ -36,9%	4,1%	37 501 ▼ -53,0%
Lada Largus	3 871 ▼ -28,8%	3,0%	41 424 ▼ -40,8%
Renault Logan	3 534 ▼ -57,2%	2,7%	35 621 ▼ -43,2%
Toyota RAV4	3 392 ▼ -29,9%	2,6%	24 541 ▼ -36,2%
Chevrolet Niva	3 227 ▼ -45,0%	2,5%	28 887 ▼ -33,1%
Renault Sandero	2 887 ▼ -41,3%	2,2%	26 331 ▼ -33,2%
Всего рынок	129 319 ▼ -53,0%	100,0%	1 280 306 ▼ -44,4%

Компактные SUV (B/C) Нижний ценовой сегмент



Ключевые факторы, которые повлияли на развитие рынка новых легковых автомобилей в России в 2015г.

+ Государственная поддержка (стимулирование рынка) В 2015г. был реализован ряд мер господдержки авторынка РФ, включая программу обновления автопарка(финансирование в 2015г. составило 20 млрд.руб.), субсидирование процентной ставки по кредитам (1,5 млрд.руб.) и льготный автолизинг (5 млрд.руб.)

- Геополитическая ситуация. Сложная геополитическая ситуация и неопределенность, связанная с продлением экономических санкций.

- Цена на нефть. Снижение цены на нефть существенно ухудшило экономическую ситуацию в России, в т.ч. снизив покупательную способность населения.

- Курс рубля по отношению к другим валютам. Ослабление и высокая волатильность курса рубля привели к удорожанию автомобилей (особенно импортных) и снижению их привлекательности для российских потребителей.

Рынок автомобилей в сегменте компактные SUV(В/С), декабрь 2015г.

Модель	Декабрь 2015 г.					Январь-декабрь 2015 г.				
	Кол-во, шт.		Доля в сегменте, %	Доля рынка, %	Динамика, %	Кол-во, шт.		Доля в сегменте, %	Доля рынка, %	Динамика, %
	2015 г.	2014 г.				2015 г.	2014 г.			
Компактные SUV (В/С)										
Нижний ценовой сегмент	15 962	27 990	100,0%	12,3%	-43,0%	130 225	211 050	100,0%	10,2%	-38,3%
Renault Duster	5 343	8 466	33,5%	4,1%	-36,9%	37 501	79 809	28,8%	2,9%	-53,0%
Chevrolet Niva	3 227	5 864	20,2%	2,5%	-45,0%	28 887	43 189	22,2%	2,3%	-33,1%
Lada 4x4	2 840	4 131	17,8%	2,2%	-31,3%	29 362	39 676	22,5%	2,3%	-26,0%
Lifan X60	1 276	2 699	8,0%	1,0%	-52,7%	7 323	15 196	5,6%	0,6%	-51,8%
Nissan Terrano	1 086	2 637	6,8%	0,8%	-58,8%	9 533	10 005	7,3%	0,7%	-4,7%
Lifan X50	686	0	4,3%	0,5%	n.a.	2 363	0	1,8%	0,2%	n.a.
Ford EcoSport	405	1 217	2,5%	0,3%	-66,7%	3 971	2 033	3,0%	0,3%	95,3%
Прочие	1 099	2 976	6,9%	0,8%	-63,1%	11 285	21 142	8,7%	0,9%	-46,6%

АНАЛИЗ РЫНКА ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ

Рынок грузовых автомобилей⁶ включает в себя средне тоннажные (от 3,5 до 16тонн) и крупнотоннажные (свыше 16 тонн) грузовые а/м. По итогам 2015г. продажи грузовых а/м снизились на 42% по сравнению с 2014г.

Сложная экономическая ситуация повлияла на сокращение грузоперевозок и привела к снижению активности в строительной отрасли. Сокращение импорта отрицательно повлияло на большинство иностранных игроков.

Основные факторы, оказывающие влияние на рынок грузовых а/м

- Снижение грузооборота, выполняемого автомобильным транспортом, негативно влияет на динамику продаж грузовых а/м, данный показатель снизился на 6% с 247 до 233 млрд. т./км.

- Низкий уровень цен на нефть, прогнозируемый на уровне 40 долл. За баррель в 2016г., а также курс валют, оказывающий сдерживающее влияние на объем импорта.

- Реализация крупных инфраструктурных проектов будет стимулировать использование крупнотоннажных грузовых а/м.

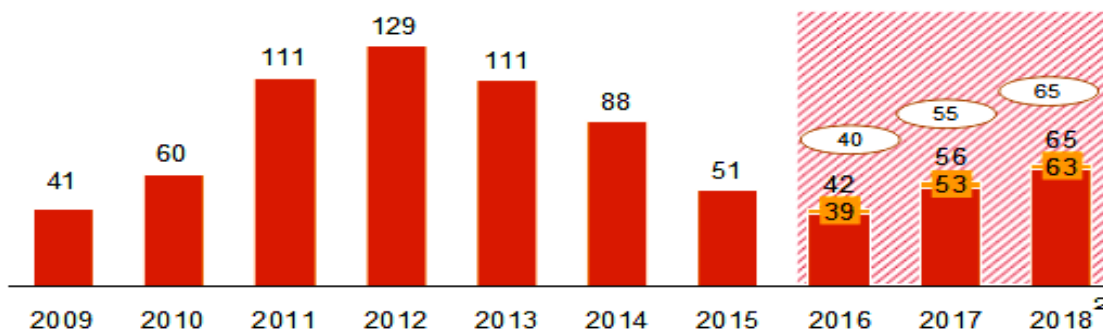
⁶ <http://www.pwc.ru/ru/automotive/publications/assets/auto-market-feb-16l.pdf>

Бренд	Доля в 2014 г., %	Доля в 2015 г., %	Изменение доли рынка
KAMAZ	29,9%	34,3%	↑
GAZ	10,5%	13,8%	↑
MAZ	8,9%	7,1%	↓
URAL	4,6%	5,1%	↑
SCANIA	6,4%	5,0%	↓
ISUZU	2,8%	4,9%	↑
Hyundai	5,0%	4,3%	↓
Mercedes	3,3%	3,9%	↑
MAN	5,2%	3,6%	↓
NEFAZ	2,0%	2,9%	↑
HINO	3,0%	2,9%	↓
SAZ	1,5%	2,8%	↑
Volvo	4,0%	2,0%	↓
Mitsubishi	1,5%	1,5%	↔
DAF	2,2%	1,3%	↓
Iveco	1,1%	0,8%	↓
SHAANXI	2,2%	0,5%	↓
Прочие	0,7%	0,4%	↓

Источник: Автостат, анализ РвС

Динамика продаж грузовых а/м, тыс. шт.

■ Оптимистический сценарий ■ Базовый сценарий
○ Прогноз цены на нефть для базового сценария, долл. США за баррель¹



¹ Прогноз цены на нефть в среднесрочной перспективе основывался на консенсус-прогнозе Bloomberg.

² В условиях неопределенности представляется целесообразным прогнозирование рынка на перспективу трех лет.

Ключевые выводы:

- Падение автомобильного рынка России в 2015г. было самым большим среди крупнейших рынков мира. По итогам 2015г. Россия заняла 5-ое место среди европейских стран по продажам легковых автомобилей.
- В 2015г. средняя стоимость нового легкового автомобиля в рублях выросла на 22%. В целом продажи покупателям в России в рублевом выражении сократились на 33%, а продажи по отгрузкам дилерам – 23%.
- Реализация программ льготного автокредитования, льготного лизинга и обновление автопарка позволила смягчить падение авторынка в 2015г. Так, в рамках данных программ было продано около 560 тыс. транспортных средств. Всего на поддержку спроса на автомобильном рынке России в 2015г. было направлено около 43 млрд. руб.
- Рынки легких коммерческих автомобилей и грузовых а/м являются чувствительными к конъюнктуре экономики и в настоящий момент переживают спад из-за снижения деловой активности малого и среднего бизнеса, а также снижения грузооборота и спада в строительной отрасли. По мере восстановления экономики прогнозируется рост данных рынков.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

4.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПОЗИЦИЙ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости. При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Стоимость оцениваемых объектов определена на основании сведений о выставленных на продажу объектах – аналогах, полученных в ходе консультаций с риэлторами агентств недвижимости г. Челябинска, по данным базы данных сайта <http://domchel.ru>. Оценщик проанализировал специализированные средства массовой информации г. Челябинска и Челябинской. В качестве источника информации был использован сайт <http://domchel.ru>.

Оценщик считает, что на рынке имеется достаточное (для применения сравнительного подхода) количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (см. таблицу 3.3 отчета).

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам. В этой связи, отбор объектов-аналогов производился по следующему алгоритму:

Исходя из назначения оцениваемого объекта и анализа его наилучшего и наиболее эффективного использования, среди всех предложений, выставленных на продажу, отбирались объекты, соответствующие следующим характеристикам:

- 1) расположение объекта – г. Челябинск;
- 2) назначение объекта – производственное;
- 3) общая площадь объекта – от 1 000 до 5 000 кв.м.;
- 4) площадь земельного участка – от 10 до 60 сот.

Поиск по базе данных сайта <http://domchel.ru> по этим критериям выдал 25 объектов (без учета предложений, цена в которых не указана), информация по которым приведена в таблице 3.3. После детального изучения каждого предложения (в целях выявления назначения здания, его текущего состояния и т.п.), выборка по аналогам сократилась до 5-ти предложений, которые в таблице 3.3. выделены цветом. Обоснование отказа от использования тех или иных аналогов также приведено в таблице 3.3.

Таким образом, в выборку попали 5 предложений, являющиеся прямыми аналогами, сопоставимыми с оцениваемым объектом.

Далее приводится описание внесенных корректировок.

Поправка на снижение заявленной цены (торг).

В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2014, том 1, стр. 80, приведены следующие значения скидок (для неактивного рынка):

Общие результаты исследования

Скидка на торг, %	Среднее	Доверительный интервал	
Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	13%	14%
Низкокласные производственно-складские объекты	18%	17%	19%

В данном отчете, исходя из результатов обзора рынка, применялось среднее значение поправки для производственно-складских помещений 18 %.

Поправка на дату продажи. Поскольку аналоги находились в продаже на дату оценки, поправку не применяем.

Поправка на вид права. Так как различие в правах между объектами оценки и объектами сравнения отсутствует, поправка не применялась.

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

В данном случае, объект оценки и все аналоги расположены в районах, средняя цена выставленных на продажу объектов в которых существенно не отличается. Поправка не применялась.

Поправка на целевое использование. В данной работе выбранные аналоги и объект оценки относятся к одной категории. Поправка не применялась.

Поправка на тип объекта (наличие вспомогательных площадей). Данная поправка отражает зависимость стоимости отдельно-стоящего здания от стоимости помещения в здании. Указанная поправка, по сути, учитывает наличие в здании мест общего пользования (которые не являются доходоприносящими, но передаются покупателю здания, наравне с полезными помещениями).

Оцениваемый объект является пристроенным помещением (по сути, отдельным зданием), в котором имеются в т.ч. вспомогательные помещения. Объекты-аналоги представляют собой отдельно-стоящие здания (в которых также имеются в т.ч. вспомогательные помещения). Корректировка не применялась.

Поправка на масштаб.

В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2014, том 1, стр. 148, приведены следующие значения поправок на общую площадь (для низкокласных производственных объектов):

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1

Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют площадь более 1 000 кв.м. Корректировка не применялась.

Поправка на уровень отделки.

Поправка применялась, так как есть необходимость современного ремонта отдельных конструкций (в связи с большим сроком службы оцениваемого объекта).

Поправка определена по данным Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2014, том 1, стр. 151.

Так, верхняя граница поправки, отражающей соотношение удельной цены объекта, требующего ремонта к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии в расширенном интервале составляет 0,65, нижняя 0,93. Среднее значение поправки 0,8. К каждому объекту-аналогу поправка определялась индивидуально, исходя из визуального сопоставления качества и уровня отделки.

Поправка на тип строения, материал стен. Оцениваемый объект и аналоги относятся к одной группе капитальности. В этой связи, поправка не вносилась.

Поправка на дополнительные улучшения.

Ни объект оценки, ни объекты-аналоги не имеют сколь-либо значимых улучшений, существенно влияющих на стоимость. Поправка не применена.

Стоимость одного квадратного метра общей площади объектов определена как средневзвешенная величина стоимостей одного квадратного метра общей площади объектов аналогов. Результаты расчета стоимости приведены в таблице 4.1.

Итоговая рыночная стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода составляет:

19 690 239 рублей

(Девятнадцать миллионов шестьсот девяносто тысяч двести тридцать девять) рублей.

4.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПОЗИЦИЙ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости равна стоимости улучшений на земельном участке за вычетом накопленного износа.

Оценка стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости права собственности на земельные участки производится посредством метода сравнения продаж на основании Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р. Рыночная стоимость земельного участка под объектом недвижимости определена с использованием сравнительного (метод сравнения продаж) подхода.

Информация о выставленных на продажу земельных участках получена с сайта <http://domchel.ru> в данном случае ввиду отсутствия информации о сделках в качестве аналогов выбрана цена публичной оферты (предложения).

Информация по выбранным аналогам и критериям их отбора представлена в таблице 3.7.

В результате, были отобраны 3 аналога, максимально соответствующие указанным выше характеристикам и подходящие для земельных участков оцениваемого объекта недвижимости.

К ценам данных аналогам были применены следующие корректирующие поправки:

Поправка на снижение заявленной цены (торг).

В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2012 стр. 55-56, приведены следующие значения скидок:

Таблица 4.1

Расчет рыночной стоимости объекта с позиции сравнительного подхода к оценке

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес, месторасположение	г. Челябинск, ул. Валдайская, 17	Челябинск, Ленинский, Копейское шоссе	Челябинск, Ленинский, Копейское шоссе	Челябинск, Ленинский, Копейское шоссе	Челябинск, Металлургический, ул. Строительная, д. 11	Челябинск, Ленинский, ул. Новороссийская
Тип объекта	Нежилое пристроенное здание (производственный корпус)	Нежилое здание (производственный цех)	Нежилое здание (производственный цех)	Нежилое здание (производственный цех)	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение
Источник информации		http://domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1057533.php	http://domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1057518.php	http://domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1057520.php	http://domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1056063.php	http://domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1020804.php
продавец		Агенство "Чистые активы", т.: 8 (351) 247-79-14	Агенство "Чистые активы", т.: 8 (351) 247-79-14	Агенство "Чистые активы", т.: 8 (351) 247-79-14	Агенство "Partner Proff", т.: 8 (351) 233-93-33	АН "Европа", т. 8 (900) 022-90-02
Стоимость (цена), руб.	-	25 000 000	18 000 000	11 000 000	31 200 000	12 480 000
Площадь общая, кв.м.	2 521,90	2 016	1 281	1 139	2 400,0	1 200
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	12 401	14 052	9 658	13 000	10 400
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июл.16	июл.16	июл.16	июл.16	июл.16
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	12 401	14 052	9 658	13 000	10 400
Поправка на торг, %	-	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	10 169	11 522	7 919	10 660	8 528
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	10 169	11 522	7 919	10 660	8 528

Местоположение	г. Челябинск, ул. Валдайская, 17	Челябинск, Ленинский, Копейское шоссе	Челябинск, Ленинский, Копейское шоссе	Челябинск, Ленинский, Копейское шоссе	Челябинск, Металлургический, ул. Строительная, д. 11	Челябинск, Ленинский, ул. Новороссийская
Поправка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	10 169	11 522	7 919	10 660	8 528
Целевое назначение	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Поправка на целевое назначение,	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		10 169	11 522	7 919	10 660	8 528
Физические характеристики:						
Тип объекта	пристроенное помещение	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание
Поправка на тип объекта (наличие вспомогательных территорий и площадей)	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		10 169	11 522	7 919	10 660	8 528
Общая площадь, кв.м.	2 521,9	2 016,0	1 281,0	1 139,0	2 400,0	1 200,0
Поправка на масштаб		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		10 169	11 522	7 919	10 660	8 528
Поправка на уровень отделки	-	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		8 135	9 218	6 335	8 528	6 822
4) Тип строения, материал стен, перекрытий	бетон, железобетон	бетон, железобетон	бетон, железобетон	бетон, железобетон	бетон, железобетон	бетон, железобетон
Поправка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		8 135	9 218	6 335	8 528	6 822
5) Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Поправка, руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	8 135	9 218	6 335	8 528	6 822
Стоимость объекта с учетом земельного участка, руб.	-	20 515 456	23 246 366	15 977 200	21 506 763	17 205 411
Количество внесенных корректировок		2	2	2	2	2
		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Весовые коэффициенты		0,20000	0,20000	0,20000	0,20000	0,20000
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб.	19 690 239					
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	7 808					

Общие результаты исследования

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Кол-во значений	Вероятность
Скидки на цены офисно - торговых объектов	9%	3%	20%	179	77%
Скидки на арендные ставки офисно - торговых объектов	7%	0%	10%	176	81%
Скидки на цены производственно – складских объектов	13%	0%	20%	172	79%
Скидки на арендные ставки производственно – складских объектов	9%	0%	15%	165	76%
Скидки на цены сельхозпостроек	18%	1%	35%	158	75%
Скидки на цены баз отдыха	15%	5%	30%	172	85%
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	2%	20%	174	79%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	0%	15%	152	75%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	1%	20%	164	75%
Скидки на цены земельных участков под производственно – складское назначение	13%	1%	25%	161	75%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	5%	30%	161	75%
Скидки на цены стандартных квартир	4%	0%	7%	170	77%
Скидки на цены элитных квартир	6%	0%	10%	179	80%
Скидки на цены жилых домов	8%	1%	15%	176	75%
Скидки на цены коттеджей	9%	2%	20%	172	78%

В данном отчете, учитывая результаты обзора рынка и кризисные явления, применялась максимальная скидка для земельных участков производственно-складского назначения – 25 %.

Поправка на дату продажи. В случае, когда объект, выставленный на продажу, не может быть продан за указанную цену в разумный срок, это может свидетельствовать о необоснованном завышении цены по сравнению с действительной стоимостью объекта. В данном случае разумным сроком можно считать средний срок экспозиции коммерческих земельных участков на рынке. Он составляет в среднем один календарный год. Поскольку аналоги находились в продаже на дату оценки, поправку не применяем.

Поправка на вид права. Земельные участки, на которых находятся объект оценки и объекты аналоги, находятся в долгосрочной аренде, поправка на вид права не применяется.

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

В данном случае, все участки расположены в районах, средняя цена выставленных на продажу объектов в которых существенно не отличается. Поправка не применялась.

Поправка на целевое использование. В данной работе объект оценки и выбранные аналоги относятся к одной категории земель – «земли населённых пунктов» и имеют разрешенное использование «для строительства объектов коммерческого назначения». Учитывая данный факт, корректировку не производим.

Поправка на размер участка. Данная поправка отражает зависимость стоимости земельного участка от его размера. Общая площадь земельного участка, на котором расположен объект оценки, составляет 10 865 кв.м., такой размер земельного участка является «типовым» для объектов промышленного назначения. Поэтому для расчета удельной стоимости 1 кв.м. земельного участка оценщиком в качестве объектов-аналогов использовались земельные участки сравнимые по площади с оцениваемым участком (5 000 – 10 000 кв.м.). Поправка на размер участка не применялась.

В соответствии с информацией, представленной в разделе 2 «Описание объекта оценки», для оцениваемого здания стоимость земельного участка определялась в размере пятна застройки (исходя из сведений в техническом паспорте на здание 2 362,0 кв.м.).

Поправка на наличие коммуникаций. Поправка учитывает наличие или отсутствие коммунальной инфраструктуры земельных участков (подъездные пути, инженерные сети). Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги имеют полный набор необходимых для функционирования объектов недвижимости коммуникаций. Корректировку не производим.

Расчет стоимости земельных участков представлен в таблице 4.2.

Определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта недвижимости

При оценке имущества затратным подходом большое распространение получил метод, заключающийся в установлении на дату оценки стоимости совокупных расходов по возведению объекта, имевших место в прошлые годы, т.е. определяется стоимость воспроизводства нового строительства.

Основой для получения восстановительной стоимости объекта могут служить как данные проектно-сметной документации, так и укрупненные ценовые показатели по типовым зданиям и сооружениям, сгруппированным в «Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости» (УПВС), Справочных показателей стоимости зданий и сооружений, опубликованных в Справочниках оценщика, выпущенных фирмой КО-ИНВЕСТ, и другой подобной литературе.

В настоящем отчете при расчете восстановительной стоимости применялся справочник оценщика «Промышленные здания», Укрупнённые показатели стоимости строительства Серия «Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-Инвест», 2008. Стоимость показатели в данном справочнике представлены в уровне цен на 01.01.2008 с последующим пересчётом в уровень цен на дату оценки (12.07.2016).

Расчёт производится в следующей последовательности:

1. Подготовка исходных данных об оцениваемом здании

На этом этапе была проанализирована информация из предоставленных Заказчиком документов и получены данные о годе строительства, особенностях планировки здания, объёмно-планировочные параметры, преобладающие материалы, класс конструктивной системы, особенности инженерного оборудования, класс качества.

Суммарный строительный объём здания, необходимый для расчета, приводится в техническом паспорте и составляет 19 652 куб.м.

В техническом паспорте на объект оценки произведен расчет восстановительной стоимости объекта оценки в ценах 1969 г., согласно которому восстановительная стоимость объекта без учета износа составляет 362 383 рубля: 18,44 (стоимость единицы измерителя, 1 куб.м.) * 19 652 (строительный объём здания).

Таблица 4.2

Расчет стоимости земельного участка

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объекта (участка и прав на него)	Земельный участок кадастровый номер 74:36:06 09 001:0049, общей площадью 10865 кв.м. Аренда	Земельный участок под коммерческую застройку. Челябинск, ул. Линейная	Земельный участок под коммерческую застройку. Челябинск, ул. Профинтерна	Земельный участок под коммерческую застройку. Челябинск, ул. Автодорожная
Источник информации	-	http://domchel.ru/realty/sell/land/commercial/detail/670649.php	http://domchel.ru/realty/sell/land/commercial/detail/71334_5.php	http://domchel.ru/realty/sell/land/commercial/detail/72822_1.php
Продавец		Агентство "Партнер Профф" т. +7 (351) 233-93-33	Агентство "Партнер Профф" т. +7 (351) 233-93-33	Агентство "Партнер Профф" т. +7 (351) 233-93-33
Цена, руб.	-	7 500 000	15 000 000	8 000 000
Площадь, кв.м.	2 362,0	10 000	9 000	10 000
Цена 1 кв.м., руб.	-	750	1 667	800
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)	-	июл.16	июл.16	июл.16
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	750,00	1 666,67	800,00
Поправка на торг, %	-	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	562,50	1 250,00	600,00
Права на землю	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Поправка, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		562,50	1 250,00	600,00
Местоположение	г. Челябинск, ул. Валдайская, 17	г. Челябинск, ул. Линейная	г. Челябинск, ул. Профинтерна	г. Челябинск, ул. Автодорожная
Поправка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	562,50	1 250,00	600,00
Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок	Под производственное здание	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Поправка на целевое назначение, разрешенное использование, наличие прав иных лиц на земельный участок, %	-	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	562,50	1 250,00	600,00
Размер участка, кв.м.	2 362,0	10 000	9 000	10 000
Поправка на размер участка, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	562,50	1 250,00	600,00
Инфраструктура	Вся инфраструктура	Вся инфраструктура	Вся инфраструктура	Вся инфраструктура
Поправка на наличие инфраструктуры, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	562,50	1 250,00	600,00
Кол-во внесенных корректировок	-	2	2	2
Весовые коэффициенты	-	0,33	0,33	0,33
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	804			
	1 899 442			

2. Определение номенклатуры корректирующих коэффициентов

Далее осуществляется корректировка стоимости единицы строительного объема. Расчет стоимости нового строительства объекта произведен по следующей формуле:

$$С_{нс} = V * C_{ед.изм.} * I_{69-84} * I_{01.01.1984-01.01.01} * I_{01.01.01-01.07.16} * K_{приб} * K_{ндс}$$

где:

– V – строительный объем здания (м3);
– $C_{ед.изм.}$ – стоимость единицы измерителя (1 м3) в соответствии с техническим паспортом объекта аналога;

– $I_{01.01.84 - 01.01.2001}$ – коэффициент перехода от базы цен 1984 года к ценам на 01.01.2001 определен с учетом:

–
о Индекса перехода от цен 1984 г. к ценам 1991 г., утвержденного Письмом Госстроя СССР от 06.09.1990 г. № 14-д "Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве", который составляет 1,59 (индекс изменения проектной стоимости работ по отрасли «Наука»)

о Индекса перехода от цен 1991 г. к ценам 2001 г., который определен в соответствии с Письмом Министерства регионального развития от 13 октября 2009 г. N 33498-СК/08 как соотношение индексов СМР на 2001 г. и индекса СМР на 1991 г. по Челябинской области.

Индекс перехода цен от 1991 г к 2001 г. составил 5,15.

Таким образом, $I_{01.01.84 - 01.01.2001}$ составляет $5,15 * 1,59 = 8,19$

– $I_{01.01.2001 - 01.07.2016}$ - коэффициент перехода от базы цен 2001 года к ценам на дату оценки определен в соответствии с письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 03.06.2016 N 17269-ХМ/09. Для прочих объектов указанный коэффициент составляет 6,08.

Указанные выше коэффициенты включают в себя не только инфляционную составляющую, но и изменение стоимости строительства за счет использования новых материалов и технологий.

– $K_{приб}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера. Указанный коэффициент был определен на основе данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2014 (Лейфер Л. А), том 2, с.120. Среднее значение прибыли девелопера при инвестировании в строительство объектов производственно-складского назначения составляет 14 %.

– $K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость и составляет – 1,18.

Расчеты стоимости воспроизводства здания представлены ниже в таблице 4.3.

Таблица 4.3.

Расчет стоимости воспроизводства нежилого пристроенного здания (производственный корпус) (без учета износа)

Наименование	Объем, м.куб.	Стоимость строительства на единицу строительного объема, руб./куб.м.	Индекс перехода от цен 1969г. к ценам 01.01.1984 г	Индекс перехода от цен 01.01.1984 г к ценам на 01.01.2001 г	Индекс перехода от цен 01.01.2001 г к ценам на дату оценки	Прибыль предпринимателя	НДС	Полная восстановительная стоимость, руб.
Производственный корпус	19 652,00	18,44	1,59	8,19	6,08	1,14	1,18	38 595 719,03

3. Определение величины накопленного износа

В процессе эксплуатации здания под воздействием различных факторов (естественных, природных, эксплуатационных) частично утратил первоначальные технико-эксплуатационные качества, в результате чего снизилась его стоимость.

Износ – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в связи с утратой им способности выполнять свои функции. Различают несколько видов износа: физический, функциональный и экономический (внешний).

Совокупный накопленный износ здания определяется по формуле:

$$I_{об} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{внеш}),$$

где:

$I_{физ}$ – физический износ;

$I_{фун}$ – функциональный износ;

$I_{внеш}$ – внешний износ;

$I_{об}$ – накопленный износ.

Физический износ вызван физическим устареванием имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности.

Произведенный осмотр фактического состояния, консультации с заказчиком показали, что оцениваемое здание в части его основных конструктивных элементов, пригодных для дальнейшего использования, можно оценивать как находящееся в удовлетворительном физическом состоянии, соответствующем нормативному износу.

В соответствии с техническим паспортом, предоставленным заказчиком, физический износ объекта оценки по состоянию на 26.06.2006 г. составляет 35 %.

Срок эксплуатации здания с даты определения его физического износа в техническом паспорте до даты проведения оценки составляет 10 лет. В связи с этим оценщиком учтена величина дополнительного физического износа, исходя из нормативного показателя амортизации. Нормативный коэффициент амортизации определялся на основе Постановления Совмина СССР от 22.10.1990 № 1072. Исходя из конструктивных характеристик здания, здание относится к группе «Здания многоэтажные (более двух этажей), за исключением многоэтажных зданий типа этажерок специального технологического назначения (обогажительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями с площадью пола свыше 5000 кв.м.» (шифр справочника 10001, норма амортизации 1 %). Соответственно, износ здания за период с 2006 по 2016 годы составляет 10 % (10 лет * 1 % амортизации).

Таким образом, итоговое значение физического износа на дату оценки составляет 45 % (35 % + 10 % = 45 %).

Функциональный износ означает то, что оцениваемый объект полностью или частично не соответствует современным требованиям. Причиной может быть как недостаток, так и избыток чего-либо. Дефект может быть устранимым и неустранимым. Здания, сооружения, построенные несколько десятков лет назад, естественно, отличаются от современных. Это отличие может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность стареющих основных фондов и приводит к их обесцениванию. Анализ и сопоставление всех указанных видов износа дают в совокупности накопленный износ оцениваемого здания.

В журнале «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1 2006 г., приводится статья Башкова В.С. (опубликована на сайте [www.gosthelp.ru: http://www.gosthelp.ru/text/Ocenkafunkcionalnogomoral.html](http://www.gosthelp.ru/text/Ocenkafunkcionalnogomoral.html)). Автор приводит результаты исследований, в результате которых он утверждает, что эффективный функциональный срок службы зданий находится в пределах 50 лет, после чего их функциональное устаревание становится очевидным и существенно влияющим на эффективное использование.

Скорость и степень функционального износа для объектов недвижимости определяется темпами роста научно-технического прогресса в строительной области в целом и в коммерческом секторе в частности. Это не всегда представляется возможным оценить в силу недостаточности исходных данных публикуемых в открытой печати. Можно констатировать только факт, что в 2000-е года произошел резкий скачкообразный рост внедрения всего передового, нового, прогрессивного, что накопил за долгие годы научно-технический потенциал нашей страны и стран мира в целом в строительной индустрии. В этот период времени в Российской Федерации появились новые материалы, изделия, технологии, которые широко используются сейчас в практике строительства. Изменилась культура производства строительного-монтажных и особенно отделочных работ. Все это вместе взятое и предопределило существенный рост научно-технического прогресса в строительной индустрии.

Наглядно изменение величины функционального износа во времени, можно увидеть на рисунке 4.1. (заимствовано из указанной выше публикации), где ряд 3 показывает изменение абсолютной величины функционального устаревания на протяжении 50 лет.



Рисунок 4.1. Изменение величины функционального устаревания во времени

Оцениваемый объект является объектом недвижимости производственного назначения и используется в качестве ремонтного цеха. Несмотря на длительный срок эксплуатации, объект оценки не утратил своего функционального назначения и может быть использован под указанный или аналогичный вид использования еще длительный период времени. В связи с этим функциональный износ оцениваемого объекта признан оценщиком равным нулю.

Внешний (или экономический) износ – это снижение стоимости имущественного комплекса вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного экономическими, политическими или другими факторами. Причинами внешнего износа могут являться: общий упадок района, в котором находится объект недвижимости; действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования и т.п.; изменения на рынке занятости, технологий и прочие.

Факторов внешнего износа для оцениваемых объектов не выявлено (равен нулю).

Установив показатели физического, функционального и внешнего (экономического) износа произведем расчет накопленного износа здания по формуле: $I_{об} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{внеш})$, где: $I_{физ}$ – физический износ; $I_{фун}$ – функциональный износ; $I_{внеш}$ – внешний износ; $I_{об}$ – накопленный износ. Расчет представлен в таблице 4.4.

Таблица 4.4.

Расчет накопленного износа объекта

Наименование	Литер	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Совокупный накопленный износ, %
		<i>Нормативный износ за период 1981г. до даты оценки</i>			
Нежилое пристроенное здание (производственный корпус)	A2	45,0	0,0	0,0	45,0

После уменьшения значений восстановительной стоимости здания на величину накопленного износа получаем стоимость воспроизводства (замещения) здания. Прибавив к стоимости воспроизводства здания стоимость земельного участка (результат таблицы 4.2) получаем стоимость воспроизводства здания с позиции затратного подхода. Результаты расчетов представлены в таблице 4.5.

Таблица 4.5.

Расчет стоимости оцениваемого здания

Наименование	Стоимость воспроизводства, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Стоимость воспроизводства с учетом износа, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость с позиции затратного подхода, руб.
Производственный корпус	38 595 719,03	45,00	0,00	0,00	45,00	21 227 645	1 899 442	23 127 087

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная с позиции затратного подхода к оценке составляет:

23 127 087 рублей

(Двадцать три миллиона сто двадцать семь тысяч восемьдесят семь) рублей.

4.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПОЗИЦИЙ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя - инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. Таким образом, настоящий подход к оценке подразумевает, что цена помещений на дату проведения оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). Если в проводимом анализе стоимости предполагается, что доход за один год (или среднегодовой доход) можно принять неизменным и на будущий расчетный период, то такой метод оценки носит название метод капитализации дохода. Если в прогнозном периоде 3-5 лет рассматриваются изменяемые потоки будущих доходов – рентные платежи по годам за вычетом эксплуатационных расходов, то такой метод носит название метода дисконтированных денежных потоков.

В данном расчете потенциальный валовой доход (ПВД) рассчитывается как доход, полученный от сдачи в аренду производственных площадей по средним арендным ставкам, без учета коммунальных платежей.

Стоимость недвижимости в рамках доходного подхода методом капитализации дохода рассчитывается по формуле:

$$\text{Стоимость} = \frac{\text{Чистый операционный доход}}{\text{Ставка капитализации}}$$

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

Первый этап. Оценивается потенциальный валовой доход (ПВД).

Доходы от владения недвижимостью могут представлять собой текущие и будущие поступления от сдачи ее в аренду или доходы от возможного прироста стоимости недвижимости при ее продаже в будущем. Для этого определяются полезные площади, которые можно сдавать в аренду и анализируются текущие арендные ставки, существующие на рынке недвижимости для сравнимых объектов.

Для определения ставки аренды использовался сайт <http://domchel.ru>. Анализ предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости производственного назначения показал, что средняя ставка аренды предлагаемых объектов промышленного назначения составляет 120 рублей за 1 кв.м. в месяц (расчеты представлены в таблице 3.5).

Таким образом, потенциальный валовой доход ПВД на дату проведения оценки составляет:

Таблица 4.6

Наименование	Литер	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Ставка арендной платы за 1 кв.м., руб./мес. нежилых помещений	ПВД (потенциальный валовой доход), руб. в год
Нежилое пристроенное здание (производственный корпус)	A2	производственное	2 521,9	120	3 628 917,63

Второй этап. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объектов и потери при сборе платежей. Уменьшение потенциального валового дохода на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).

Предполагая, что часть площадей будет некоторое время пустовать (например, при смене арендатора), оценщик ввел коэффициент, учитывающий недосбор арендной платы.

В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2014, том 2, стр. 27, приведены следующие значения коэффициента недозагрузки (для неактивного рынка):

Процент недозагрузки при сдаче в аренду	Среднее
Низкокласные производственно-складские объекты	21 %

Таблица 4.7

Расчет действительного валового дохода

Наименование	Литер	ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	Потери от недозагрузки и неплатежей	ДВД (действительный валовой доход), руб.
Нежилое пристроенное здание (производственный корпус)	A2	3 628 917,63	21,00%	2 866 844,93

Третий этап. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД).

Для этого из действительного валового дохода вычитаются:

- налог на имущество (2,2 % от остаточной стоимости здания);
- арендная плата за земельный участок. В соответствии с Законом Челябинской области от 24 апреля 2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за зе-

мельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» размер годовой арендной платы за земельные участки определяется по следующей формуле:

$$A_n = C_{\text{кад}} \times C_{\text{ап}} / 100\% \times K_1 \times K_2 \times K_3, \quad \text{где:}$$

A_n – размер арендной платы;

$C_{\text{кад}}$ – кадастровая стоимость арендуемого земельного участка;

$C_{\text{ап}}$ – ставка арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка (в процентах);

K_1 – коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора;

K_2 – коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе, муниципальном районе;

K_3 – коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

В соответствии с данными, полученными с сайта <http://kadastrmap.ru>, кадастровая стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки, составляет 33 613 811,05 рублей.

Значения коэффициентов установлены Законом Челябинской области от 24 апреля 2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» и Решением Челябинской городской думы третьего созыва от 24 июня 2008 года N 32/7 «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска» и имеют для оцениваемого земельного участка следующие значения: $C_{\text{ап}} = 2\%$; $K_1 = 0,3$ (услуги по техническому обслуживанию и ремонту автотранспорта); $K_2 = 3,4$ (Калининский район); $K_3 = 1,0$.

Расчет размера арендной платы представлен в таблице 4.8.

Таблица 4.8

Расчет ставки аренды земельного участка

Кадастровый номер участка	Кадастровая стоимость участка, руб.	Ставка арендной платы в зависимости от категории земель, %	Коэффициент, учитывающий вид деятельности	Коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка	Коэффициент, учитывающий категорию арендатора	Размер арендной платы, руб.
74:36:06 09 001:0049	33 613 811,05	2	0,3	3,4	1,0	685 721,75

Размер арендной платы за весь земельный участок площадью 10 865 кв.м., на котором расположен объект оценки, составляет 685 721,75 рублей. Площадь застройки под оцениваемым объектом недвижимости составляет 2 362,0 кв.м. (пятно застройки). Таким образом, арендная плата за земельный участок, составляющий пятно застройки, равна 149 072,69 рублей.

- эксплуатационные расходы. С учетом того, что арендные ставки объектов-аналогов, учитываемые в расчетах не включают в себя коммунальные услуги, при расчете чистого операционного дохода корректировка на стоимость эксплуатационных расходов не делается (предполагается, что арендатор объекта недвижимости самостоятельно оплачивает эти расходы);

- операционные расходы. Под операционными расходами понимаются расходы на текущий ремонт, уборку, техническое и коммерческое обслуживание здания. Коммунальные услуги к этим расходам не относятся. В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2014, том 2, стр. 45, приведены следующие значения (для неактивного рынка):

Процент операционных расходов, в % от ПВД	Среднее
Низкокласные производственно-складские объекты	20%

Далее в таблице 4.9 представлен расчет чистого операционного дохода.

Таблица 4.9

Наименование	Литер	ДВД (действительный валовой доход), руб.	Арендная плата, руб.	Налог на имущество (2,2%), руб.	Операционные расходы, руб.	ЧОД (чистый операционный доход), руб.
Нежилое пристроенное здание (производственный корпус)	A2	2 866 844,93	149 072,69	467 008,20	725 783,53	1 524 980,52

Четвертый этап. Рассчитывается ставка капитализации.

Существует несколько методов ее определения. В данной работе ставка капитализации определяется через ставку дохода на капитал по методу кумулятивного построения с учетом нормы возврата капитала.

Ставка дохода на капитал является компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, риска и других факторов, связанных с вложением капитала в недвижимость.

Определим ставку дохода на капитал. Она строится на базе:

- очищенной от риска нормы дохода;
- премии за риск вложения в недвижимость;
- премии за риск, связанный с операциями на рынке недвижимости.

Определение очищенной от риска нормы дохода. Как показатель доходности безрисковых операций, в настоящем отчете выбрана ставка дохода по долгосрочным ГКО-ОФЗ, которая на дату оценки составляет 10,37%¹.

Премия за риск вложения в недвижимость. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематический и несистематический риски, ко второму – статичный и динамичный.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставляемые объекты. В данной оценке принимается несущественным.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки на риск определяется, как размер страховых начислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности, скорректированный за риск невыплат страховки или выплаты ее не в полном объеме (как правило, исходя из сложившейся практики принимается на уровне 10 %). Для расчета премии был проведен анализ тарифов на страхование массивов недвижимости аналогичных оцениваемой. В выборку вошли 21 страховая компания г. Екатеринбурга и Свердловской области. Премия по данному фактору определена как средневзвешенное значение размеров страховых тарифов, полученных в результате опроса специалистов страховых компаний, скорректированное на указанную выше премию за риск невыплаты страховки.

$$(0,2\% \times 1 + 0,25\% \times 1 + 0,3\% \times 1 + 0,5\% \times 2 + 0,7\% \times 3 + 1,0\% \times 6 + 1,3\% \times 5 + 1,5\% \times 2) / 21 \times 1,1 = 1,0\%$$

Премия за риск, связанный с операциями на рынке недвижимости. Данный риск включает в себя премию за низкую ликвидность, премию за уровень развития ипотеки и премию за риски, связанные с изменением экономической и политической ситуации в стране, и зависит от специфики объекта недвижимости. Премия за риск, связанный с операциями на рынке недвижимости определена экспертным путем по средневзвешенной оценке влияющих на рынок недвижимости факторов. Расчет приведен в таблице 4.10.

Оцениваемый объект характеризуется следующими особенностями:

¹ Источник информации: www.cbr.ru

- 1) в связи с сохраняющейся политической и экономической нестабильностью, риск по фактору «политическая стабильность» повышенный;
- 2) в связи с п.1, наблюдается повышенный риск по фактору «развитость на рынке сегмента недвижимости» (спрос на коммерческую недвижимость падает);
- 3) по остальным факторам риски средние или низкие.

Таблица 4.10

Расчет премии за риск, связанный с операциями на рынке недвижимости

Факторы/ Количественное влияние фактора	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Политическая стабильность в стране (макроэкономические факторы)							1			
Влияние нормативно-правовой базы на рынок недвижимости					1					
Состояние строительной индустрии по стране в целом							1			
Развитость на рынке сегмента недвижимости (уровень спроса и предложения)							1			
Местоположение в зависимости от деловой активности (город, поселок и т.п.)				1						
Удаленность от центра				1						
Размер (общая площадь)					1					
Обременение недвижимости	1									
Состояние недвижимости (совокупный износ)							1			
Наличие инфраструктуры		1								
Тип строения, внешний вид здания			1							
Количество наблюдений	1	1	1	2	2	0	4	0	0	0
Взвешенный итог	1	2	3	8	10	0	28	0	0	0
Общий взвешенный итог	52									
Общее количество наблюдений	11									
Уровень риска	4,73									

Общая ставка дохода на капитал (H_d) складывается из безрисковой ставки (10,37%), премии за риск вложения в недвижимость (1,00%) и премии за риск, связанный с операциями на рынке недвижимости (4,73 %). Таким образом, ставка дохода на капитал составит 16,10%.

Норма возврата капитала рассчитана по методу Ринга по формуле

$$\text{Норма возврата капитала} = \frac{100\%}{\text{Остаточный срок жизни}}$$

Расчет ставки капитализации приведен в таблице 4.11

Таблица 4.11

Расчет ставки капитализации

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	10,37
Премия за риск вложения в недвижимость, %	1
Премия за риск, связанный с операциями на рынке недвижимости, %	4,73
Ставка дохода на капитал, %	16,10
Остаточный срок жизни, лет	40
Норма возврата капитала, %	2,5
Ставка капитализации, %	18,60

Пятый этап. Определяем итоговую стоимость недвижимости на дату проведения оценки путем деления величины прогнозируемого чистого операционного дохода (результат третьего этапа) на ставку капитализации (результат четвертого этапа).

Таблица 4.11

Наименование	Литер	ЧОД (чистый операционный доход), руб.	Ставка капитализации	Стоимость с позиции доходного подхода с учетом НДС, руб.
Нежилое пристроенное здание (производственный корпус)	A2	1 524 980,52	18,60 %	8 200 022

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная с позиции доходного подхода, на дату оценки составляет:

8 200 022 рубля
(Восемь миллионов двести тысяч двадцать два) рубля.

4.1.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Заключительным этапом оценки является сопоставление расчётных стоимостей, полученных различными подходами. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на имущественный комплекс через взвешивание преимуществ и недостатков выполненных расчётов. Анализируя применимость каждого подхода для сегодняшних экономических условий можно сказать следующее:

1. Затратный подход к оценке основывается на определении стоимости с учетом затрат на создание нового объекта. Для расчета стоимости применяются сборники Ко-Инвест, в которых стоимость единицы принята в ценах 1969 года, которые затем через коэффициенты корректируются в текущие цены, что вносит определенные погрешности в итоговые результаты. Кроме того, затратный подход в наименьшей степени удовлетворяет поставленным целям оценки. Учитывая данные факты, затратному подходу в расчете зданий присвоен не самый высокий удельный вес.

2. Сравнительный подход базируется на более достоверных данных (ценах объектов, выставленных в продажу на дату оценки). По сравнительному подходу оценка производилась методом прямого сравнения анализа продаж. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе. Ему присвоен больший вес.

3. Доходный подход в наибольшей мере отражает интересы покупателя недвижимости, однако содержит множество предположений и допущений (основан на прогнозах). В этой связи, ему присвоен не самый высокий вес.

Таблица 4.12

Определение значимости каждого из подходов к оценке

Показатели	Подход, %		
	затратный	сравнительный	доходный
Достоверность информации	30	40	30
Полнота информации	35	35	30
Допущения, принятые в расчетах	30	40	30
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	20	30	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	30	40	30
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	20	40	40
Величина весового коэффициента	27,50%	37,50%	35,00%

Расчет итоговой рыночной стоимости зданий приведен в таблице 4.13.

Расчет итоговой рыночной стоимости объектов оценки (руб.)

Наименование	Стоимость с позиции затратного подхода,	Стоимость с позиции сравнительного подхода	Стоимость с позиции доходного подхода	Рыночная стоимость,	В т. ч. стоимость земельного участка	Стоимость объекта без учета земельного участка
Нежилое пристроенное здание (производственный корпус)	23 127 087	19 690 239	8 200 022	16 613 796	1 899 442	14 714 355

Таким образом:

Рыночная стоимость объекта оценки – здания общей площадью 2 521,9 кв.м. расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17, на дату оценки составляет:

16 614 000 (Шестнадцать миллионов шестьсот сорок тысяч) рублей.
В том числе земельный участок (справочно) 1 899 442 руб.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

4.2.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта основанных на определении затрат необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующей продажи объекта.

Процедура затратного подхода моделирует схему затратного ценообразования, которая выражается формулой «себестоимость объекта плюс прибыль». Необходимо учесть важное ограничение: чтобы цена адекватно воспринималась и покупателем и продавцом как цена справедливая, затраты, входящие в себестоимость, должны быть технологически оправданными (нормативными или плановыми), а прибыль соответствовала разумному, среднеотраслевому уровню рентабельности. В общем случае с помощью методов затратного подхода определяется стоимость воспроизводства. Затратный подход обладает исключительной универсальностью, поскольку любой объект является продуктом производства и, следовательно, характеризуется своими производственными затратами. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства.

Затратный подход реализуется в следующих практических методах:

- Расчета по цене однородного объекта;
- По агрегатного (поэлементного) расчета;
- Расчета по удельным затратным показателям;
- Расчета с помощью затратных корреляционных моделей.

Определение стоимости автомобилей на основе затратного подхода

В силу специфики оцениваемых автомобилей и их значительного довольно быстрого морального износа затратный подход в данном случае применять нецелесообразно. Данный вывод оценщик сделал из проведенного анализа предложений на первичном рынке автомобилей. Невозможно определить достоверно восстановительную стоимость для большинства объектов, так как они либо сняты с производства, либо имеют значительный моральный износ, ввиду появления новых модификаций. Найти сопоставимый автомобиль из числа современных моделей проблематично.

Индексный метод, основывающийся на переоценке имеющихся показателей бухгалтерской стоимости приобретения автомобиля, в данном случае также не применим, ввиду

большой погрешности. Это обусловлено тем, что индексный метод дает достоверный результат только в том случае, когда на бухгалтерский учет ставился новый автомобиль по адекватной рыночной стоимости. В данном случае, при анализе показателей первоначальной стоимости оцениваемых авто, установлено, что эти цены далеко неадекватны ценовым уровням даты приобретения (существенно ниже). Из этого можно сделать вывод, что оцениваемые авто приобретались либо не новыми, либо на каких-то договорных условиях (например, бартер), отличающихся от типичных условий приобретения нового автомобиля. На основании изложенных сведений, затратный подход к оценке автомобилей в данной работе не применен.

4.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход (сравнительный анализ рыночных продаж) подразумевает, что покупатель не заплатит за выставленный на продажу объект большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. В основе данного метода лежит проведение исследования рынка продаж и предложений по исследуемым объектам, сходным с оцениваемым. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за сходный по качеству и технико-эксплуатационным характеристикам объект.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих объектов сравнения и проведение сравнительного анализа по каждому объекту.
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости исследуемого объекта.

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости исследуемого объекта.

Оценка автомобилей с использованием сравнительного подхода

При использовании сравнительного подхода при оценке автомобиля анализировался вторичный рынок автомобилей Свердловской области, проводились консультации с продавцами. Как показал анализ открытой информации вторичного авторынка в Свердловской области, на дату проведения оценки достаточно предложений о продаже автомобилей, сопоставимых с оцениваемыми. Поэтому для целей данной оценки корректным будет использование этих сведений. Для сопоставления по каждой модели оцениваемого автомобиля подбирались три - четыре автомобиля- аналога (копии материалов с сайтов представлены в приложении 4). Полный перечень оцениваемых авто представлен в табл. 2.2, в том числе с данными о фактическом состоянии и степени износа.

Некоторые конструктивные отличия, в т.ч. в комплектации, ввиду значительного возраста автомобилей, принимаем несущественными и допустимыми в данной оценочной задаче. Расчет стоимости автомобилей приведен в приложении №3. Для автомобилей Амур 53131, снятых с производства ввиду банкротства автозавода, было принято решение использовать в расчетах ближайший аналог автомобиля – ЗИЛ 130.

Далее представим пояснения и обоснования применяемых в процессе оценки корректировок.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Поправка на торг. Исходя из профессионального опыта оценщика, а так же на основании консультаций с продавцами, в том числе частными продавцами – собственниками, поправка на торг на легковые и подержанные грузовые автомобили составляет 0-10%. В этой поправке оценщиком учтено общее состояние оцениваемого автомобиля и автомобилей-аналогов, в том числе внешний вид, поскольку именно он, чаще всего, является аргументом при торгах. Для всех аналогов, имеющих сопоставимое с объектом оценки состояние, понижающая поправка принята в среднем значении -5%.

Поправка на марку/модель. В качестве аналогов были взяты автомобили той же марки и модификации, либо максимально близкие аналоги. Поправка на марку/модель не применялась.

Поправка на год выпуска. При расчете стоимости автомобилей объекты аналоги брались близко к году выпуска, что и оцениваемый автомобиль. Корректировка не применялась для всех аналогов.

Поправка на износ. Расчет данной поправки основан на том, что цена подержанного автомобиля зависит от возраста и его износа по пробегу. Исходя из имеющейся информации по аналогам по возрасту и пробегу, для всех автомобилей установлен экспертным путем показатель совокупного износа на основании представленной выше таблицы 2.3 Методического руководства РД 37.009.012-98 (аналогично как для представленного ниже оцениваемого автомобиля). Размер поправки по данному фактору рассчитан из соотношения установленного показателя износа для оцениваемого объекта и аналога. Расчет на примере ВАЗ (LADA)-210740 для Аналога №1: $23\%/40\% - 1 = -42,5\%$.

Расчет стоимости всех оцениваемых авто с позиции сравнительного подхода приведен в Приложении 3. Результаты оценки представлены в таблице 4.14.

4.2.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии с пунктом 1.4 «Основные факты и выводы» в данной оценочной задаче был применен только сравнительный подход. Полученная данным подходом стоимость объекта будет являться итоговой стоимостью объекта оценки.

Таблица 4.14.

Результаты оценки автотранспорта

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Стоимость с позиции сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно), руб.
1	ВАЗ -210740	2011	55 736	56 000,00
2	Фольксваген пассат	2008	490 271	490 000,00
3	Фольксваген пассат	2008	490 271	490 000,00
4	Фольксваген пассат	2011	512 604	513 000,00
5	Фольксваген пассат	2008	490 271	490 000,00
6	Фольксваген Мультивэн	2007	805 731	806 000,00
7	ВАЗ -210740	2011	55 736	56 000,00
8	795610 на шасси FUSO	2011	646 633	647 000,00
9	795610 на шасси FUSO	2010	565 804	647 000,00
10	Камаз 6520	2007	766 531	767 000,00
11	ПАЗ 4234	2007	338 992	339 000,00
12	FUSO FE85DE 57779	2013	808 292	808 000,00
13	Маз-543203-220	2005	133 531	134 000,00
14	Маз-543203-220	2005	133 531	134 000,00
15	Маз-543203-222	2006	133 531	134 000,00
16	Амур 53131	2007	122 253	122 000,00
17	Амур 53131	2006	122 253	122 000,00
18	Маз 533702	2006	255 743	256 000,00
19	Маз 533702	2005	255 743	256 000,00
20	Маз 533702	2005	255 743	256 000,00
21	Маз 533702	2005	255 743	256 000,00

22	Маз 533702	2005	255 743	256 000,00
23	Маз 533702	2005	255 743	256 000,00
24	ИЖ-27175-036	2007	66 270	66 000,00
25	ВАЗ -210740	2011	55 736	56 000,00
26	Маз 533702	2005	255 743	256 000,00
27	992202-0000010	2006	283 153	283 000,00
28	992202-0000010	2006	283 153	283 000,00
29	9920-0000010	2006	283 153	283 000,00
30	9922-0000010	2007	283 153	283 000,00
31	Маз 5440А5-330	2011	844 587	845 000,00
ИТОГО				10 646 000,00

Рыночная стоимость объектов движимого имущества в составе 31 единицы автотранспорта на дату проведения оценки составляет (округленно, с учетом НДС):

10 646 000,00 руб.

(Десять миллионов шестьсот сорок шесть) руб.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ И ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;

- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;

- мой анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии Стандартам оценки;

- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ и делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки;

- я не производил инвентаризацию основных фондов, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

Оценщик

Щербинин С.П.

5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся неотъемлемой частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние предприятия. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, тем не менее, где это возможно делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной заказчиком.
4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
5. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не принимает 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 стоимость оцениваемого имущества.
7. Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Свидетельство о гос. регистрации права 74 АВ 936088 от 05.07.2010;
- Технический паспорт здания от 19.03.2010 г.;
- Договор купли-продажи недвижимости от 25.06.2002 г.;
- Договор аренды земельного участка № 001189-Д-2005 от 25.05.2006 г.;
- Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра) № 36.08/07-01-2544 от 31.05.2007 г.

6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 – ФЗ, от 29.07.1998 (с изменениями).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 (п.6.2.2).
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 (п.6.2.3).
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 (п.6.2.4).
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.10.2014 г. №611 (п. 6.2.3).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО.
7. Данные глобальной сети Internet (www.upn.ru, www.e1.ru и др.).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии оцениваемого объекта недвижимости









Копии документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Челябинская область

Областное государственное унитарное предприятие
 "Областной центр технической инвентаризации" на Челябинской области

Челябинское управление
 (наименование филиала, управления)

Район _____
 Город (пос.) Челябинск
 Район в городе Калининский

Per. № записи
740-14/02/004/002-003
 Дата регистрации 9.08.2012
 Подпись В.И. Русалева
 ФИО должностного лица

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

Местоположение: ул. Вальцовская, 17

Адрес: ул. Вальцовская, 17

Нежилое пристроенное здание (производственный корпус)
(наименование нежилых зданий или строений по результатам инвентаризации)

Литера A2

Инвентарный номер	<u>40894</u>
Условный номер	
Кадастровый номер	
Реестровый номер	

Особые отметки: 1) К лит. А2 пристроена лит. А1; лит. А3 пристроена к лит. А2
2) Площадь изменилась за счет демонтажа перегородок в части антресей.

Паспорт составлен по состоянию на 19 марта 2016.

стр. 2

Общие сведения о нежилом здании

Литера	Реестровый номер	Наименование (по правоустанавливающим документам)	Назначение	Фактическое использование	Число этажей	Площадь этажность	Год ввода в эксплуатацию
A2		Нежилое пристроенное здание (производственный корпус)	производственное	реестровый пед.	1	0	

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

По документам	Площадь участка		Площадь помещений	
	фактически	из проектной документации	занимаемая	всего
		2362,0		

Исчисление площадей и объемов зданий (их частей)

Литера	Наименование здания (их частей)	Этаж	Формулы для исчисления площади по нормативной основе	Площадь, кв. м.	Высота, м	Объем, куб. м.
A2	Нежилое пристроенное здание (производственный корпус)	1	48,56*48,64 (11,93*5,95+25,14*2,51+ 3,52*0,65-1,47*1,04)+ (6,64*3,73-	2362,0	8,32	19652
A2	"	антр.	1,17*0,8-1,66*0,83+ 0,74*2,9+12,33*12,24)	314,1		
			Застроенная площадь:	2362,0		
			Съемочная площадь:	2676,1		

стр. 4

Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей

Листы 12 Год ввода в эксплуатацию _____ Число этажей 1 Группы капитальности 1
 Вид внутренней отделки пристав Стороны 2 Тип 85

Год реконструкции		Год капитального ремонта						
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице, %	Исправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ в %	Средневзвешенный % износа	
Фундаменты	бетонные ленточные	трещины	7	1	7	30	2,1	
Наружные стены, t=23,40 см	железобетонные панели, кирпич	отслода, трещины	29	1	29	40	11,6	
Перегородки	кирпичные							
Перекрытия	чердачное	железобетонные плиты	трещины	17	1	17	30	5,1
	междуэтажное							
Крыша	мягкий рулонный ковер	повреждение верхнего слоя	6	1	6	40	2,4	
Полы	цементные	стертость, выбоины	3	1	3	30	0,9	
	оконные	деревянные	переломы, расколоты	12	1	12	30	3,6
Двери	деревянные	металлические, стальные	высота оседи					
	внутренние	материально неубедно	трещины	2	1	2	30	0,6
Отделочные работы	наружные	расшивка швов						
	отделание	центральное						
	водопровод	центральная						
	канализация	центральная						
	гор. водоснабжение							
	электроосвещение	срывы проводов	потеря пластичности	15	1	15	40	6,0
	вентиляция	приточно-вытяжная						
	радио							
	телефон	открытая проводка						
	лифты							
газоснабжение								
телевидение								
Прочие работы			5	1	5	30	1,5	
Итого:			96,0		96,0	33,8		

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9) * 100 / удельный вес (гр. 7) = 35
 % износа по состоянию на 26 июля 2006

стр. 8

Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий (их частей), пристроек (неотапливаемых), веранд, террас

в ценах 1969 г.

Наименование здания и его частей	№ строения	№ таблица	Размерность	Стоимость, измеренная по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты) на:			Удельный вес с поправками	Стоимость с поправками	Кол-во (объем - м ³ , площадь м ²)	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
					удельный вес	грунт/капитальности	кавказ. район						
Нежилое пристроенное здание (производственный корпус)	2	85	м ³	15,90	0,96	1,08	1,12	1,16	18,44	19652	362383	35	235549

Экспликация №1

помещений здания, расположенного в городе **Челябинск** **ул.Валдайская, 17**

Дата записи и листа	Этаж	Номер помещения	Номер по плану объекта	Назначение помещения	Общая площадь, м ²	Площадь по виду														
						Жилое		Торговое		Производственное		Складское		Бытовое		Транспортное		Адм.рат		
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
19.03.2010																				
A2	1		1	ремонтный цех	1449,9					1449,9										
			2	гардеробная	13,0							13,0								
			3	гардеробная	32,3							32,3								
			4	покрасочный цех	100,5					100,5										
			5	коридор	1,6							1,6								
			6	кабинет	18,4					18,4										
			7	гидравлический цех	83,5					83,5										
			8	моторный цех	70,5					70,5										
			9	моторный цех	23,0					23,0										
			10	склад	29,3								29,3							
			11	трансформаторная подстанция	36,0							36,0								
			12	склад	16,0								16,0							
			13	склад	8,3								8,3							
			14	склад	7,7								7,7							
			15	склад	26,9								26,9							
			16	линия тех осмотра	283,9					283,9										
			17	склад	32,7								32,7							
			Итого по 1 этажу Лит А2		2233,5					2029,7		82,9	120,9							
A2	внтр		1	лестница	1,4							1,4								
			3	площадка	109,7							109,7								
			4	помещение	18,3							18,3								
			5	лестница	2,1							2,1								
			6	площадка	25,2							25,2								
			7	вентиляционная	107,5							107,5								
			8	вентиляционная	12,1							12,1								
			9	вентиляционная	2,6							2,6								
			10	вентиляционная	3,9							3,9								
			11	вентиляционная	2,5							2,5								
			12	вентиляционная	3,1							3,1								
			Итого по антресоли Лит А2		288,4							288,4								
			Итого по Лит.А2:		2521,9					2029,7		371,3	120,9							

Челябинский филиал-отдел ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Челябинской области

В.1

Плановый орган (организация), осуществляющий государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

31 мая 2007 г.

№ 36.08/07-01-2544

1	Кадастровый номер 74:36:06 09 001:0049	2	Лист № 1	3	Всего листов 1						
Общие сведения											
4	Предшлющие номера -										
5	Наименование участка Землепользование										
7	Местоположение г. Челябинск, р-н Калининский ул. Валдайская, 17										
8	Категория земель:										
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена			
8.2	- весь										
9	Разрешенное использование (назначение): Для эксплуатации нежилых зданий (производственный корпус, лит. А2), (механизированная мойка, лит. Ип)										
10	Фактическое использование (характер деятельности): -										
11	Площадь: 10865 кв.м.	12	Нормативная цена: -	13	Ставка земельного налога: -	14	Базовая ставка арендной платы: -	Кадастровая стоимость: 16410387,35 руб			
15	Сведения о правах:										
16	Особые отметки: План изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Удельный показатель кадастровой стоимости земель 1510,39 руб/кв.м.										
17	Цель предоставления выписки: Для предоставления сведений о кадастровой стоимости										
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ -		18.2	Номера образованных участков: -		18.3	Номера ликвидируемых участков: -	

Начальник Территориального отдела №4 Управления Росрегистрации по Челябинской области

Должность

М.П.

Подпись

/Паукова В.И./

Фамилия И.О.

**Договор
купли-продажи недвижимости**

г. Челябинск

25 июня 2002г.

Закрытое акционерное общество «Автобаза №2» (ЗАО "Автобаза №2"), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице конкурсного управляющего Маркова Ю.М., действующего на основании решения Арбитражного суда Челябинской области от 20 августа 2001 года по делу А76-8456/2001-36-151, с одной стороны, и закрытое акционерное общество «Челябинский Старый Соболю» (ЗАО «Челябинский Старый Соболю»), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице директора Голикова В.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1 Продавец обязуется передать в собственность Покупателю недвижимость – производственный корпус /Литера А2/, в дальнейшем именуемый "Объект", а Покупатель обязуется принять Объект и уплатить за него денежную сумму (цену), указанную в настоящем договоре.

1.2 Описание Объекта:

- место нахождения: г. Челябинск, ул. Валдайская, 17 (бывший адрес: г. Челябинск, ул. Валдайская, 1-А);
- категория – здание;
- одноэтажное отдельно стоящее здание;
- год ввода – 1981г.;
- конструктивные элементы – бетонные, без отделки;
- общая площадь – 2240,20 кв.м.

2. Обязанности сторон

2.1 Продавец обязуется:

2.1.1 Передать Объект Покупателю не позднее 3-х дней с момента подписания договора по акту приема-передачи.

2.1.2 Передать вместе с Объектом технический паспорт, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.3 Передать Объект, качество которого соответствует техническим условиям, предъявляемым к таким сооружениям.

2.1.4 Осуществить за свой счет все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость.

2.2 Покупатель обязуется:

2.2.1 Осуществить приемку Объекта в предусмотренные в настоящем договоре сроки.

2.2.2 Уплатить за Объект его цену в соответствии с п.3 настоящего договора.

2.2.3 Оказывать Продавцу необходимую помощь в совершении действий, предусмотренных

п.2.1.4. настоящего договора.

3. Сумма договора и порядок расчетов

3.1 Сумма настоящего договора составляет 240000,00 (Двести сорок тысяч) рублей, включая НДС. В понятие "сумма договора" включается только цена Объекта.

3.2 Условия оплаты: векселя и безналичная форма расчетов.

4. Ответственность сторон

4.1 Меры ответственности сторон применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории Российской Федерации.

5. Порядок разрешения споров

5.1 Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

5.2 В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны передают их на рассмотрение в арбитражный суд Челябинской области.

6. Заключительные положения

6.1 Настоящий договор составлен в трех экземплярах. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего договора.

Адреса и банковские реквизиты сторон

Продавец:

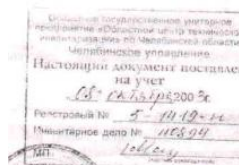
ЗАО «Автобаза №2»;
454081, г. Челябинск, ул. Валдайская, 1а,
ИНН 7447012961,
р/с 40702810507180000075 в
Калининском ФАКБ «Челинбэнко»
г. Челябинск;
ОКПО 04638685,
ОКОНХ 51121


Покупатель:

ЗАО «Челябинский Старый Соболю»;
454081, г. Челябинск, ул. Валдайская, 17,
ИНН 7447048196,
р/с 40702810400140002822 в
ОАО «Челябинвестбанк»
г. Челябинск;
ОКПО 09801575,
ОКОНХ 61124

 /Ю.М. Марков/

 /В.А. Голиков/







ДОГОВОР УЗ № 001189-Д-2005
АРЕНДЫ ЗЕМЛИ Г.ЧЕЛЯБИНСКА

" 25 " ноя 2006 г.

г. Челябинск

Кадастровый номер

Арендодатель - Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г.Челябинска в лице Председателя **Мануйлова Сергея Николаевича**, действующего на основании Постановления Главы города Челябинска от 13.07.99г. № 920-п, с одной стороны, и Арендатор **Закрытое акционерное общество "Челябинский Старый Соболь"** (Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице серии 74 № 001788907 за основным государственным регистрационным номером 1027402326126 с датой внесения записи 28 ноября 2002 года), в лице директора **Голикова Валерия Александровича**, действующего(щей) на основании Устава общества, утвержденного решением учредителя ЗАО "Челябинский Старый Соболь" (решение № 1 от 20 ноября 2000 года), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование на условиях настоящего Договора аренды следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок площадью **10865** (десять тысяч восемьсот шестьдесят пять) метров квадратных, расположенный по адресу: **ул. Валдайская, 17 в Калининском районе города Челябинска**, из земель поселений (производственная зона), находящихся в ведении муниципального образования, для эксплуатации нежилых зданий (производственный корпус, лит. А2), (механизированная мойка, лит. Нн).

1.2. Право аренды земельного участка по-настоящему договору предоставляется на условиях: НЕ УСТАНОВЛЕНА

1.3. Настоящий Договор заключен на основании Постановления Главы г.Челябинска от 19.05.2006, № 439-п "О предоставлении Закрытому акционерному обществу "Челябинский Старый Соболь" земельного участка в аренду для эксплуатации нежилых зданий (производственный корпус), (ремонтный цех № 2) по ул. Валдайской, 17 в Калининском районе города Челябинска"

1.4. Настоящий Договор заключен на срок: **ДВАДЦАТЬ ЛЕТ.**

II. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Размер и сроки внесения арендной платы определены в приложении (Форма №2), являющемся неотъемлемой частью Договора.

III. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Условия предоставления земельного участка: эксплуатировать в соответствии с генпланом города

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

Расчетные таблицы автотранспорта.

ВАЗ - 210740					
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка	ВАЗ -210740	ВАЗ (LADA) 2107	ВАЗ (LADA) 2107	ВАЗ (LADA) 2107	ВАЗ (LADA) 2107
Описание	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой
Цена, руб.		115 000	85 000	134 900	100 000
Источник		https://auto.e1.ru/car/used/vaz/2107/7928379	https://auto.e1.ru/car/used/vaz/2107/7836851	https://auto.e1.ru/car/used/vaz/2107/7921738	https://auto.e1.ru/car/used/vaz/2107/7921738
Поправка на торг, %		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.		120 750,0	80 750,0	128 155,0	95 000,0
Марка, модель, двигатель	ВАЗ -210740	ВАЗ (LADA) 2107	ВАЗ (LADA) 2107	ВАЗ (LADA) 2107	ВАЗ (LADA) 2107
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Год выпуска	2011	2011	2011	2011	2011
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Пробег, км.	243 407,00	100 000	90 000	86 000	85 000,00
Износ, %	40,00%	23,00%	23,00%	23,00%	23,00%
Поправка, %		-42,50%	-42,50%	-42,50%	-42,50%
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Суммарная поправка		-47,50%	-47,50%	-47,50%	-47,50%
Скорректированная стоимость		63 393,8	42 393,8	67 281,4	49 875,0
Место размещения	Челябинск	Нижний Тагил	Екатеринбург	Екатеринбург	Нижняя Тура
Транспортные расходы		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость		63 393,8	42 393,8	67 281,4	49 875,0
Количество внесенных поправок		2	2	2	2
		0,5	0,5	0,5	0,5
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25

Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.	55 736
---	--------

Фольксваген пассат 2008г.					
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка	Фольксваген пассат	Volkswagen Passat	Volkswagen Passat	Volkswagen Passat	Volkswagen Passat
Описание	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой
Цена, руб.		570 000	430 000	399 000	480 000
Источник		https://auto.e1.ru/car/used/volkswagen/passat/8000892	https://auto.e1.ru/car/used/volkswagen/passat/7693463	https://auto.e1.ru/car/used/volkswagen/passat/8007553	https://auto.e1.ru/car/used/volkswagen/passat/7842235
Поправка на торг, %		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.		598 500,0	408 500,0	379 050,0	456 000,0
Марка, модель, двигатель	Фольксваген пассат	Volkswagen Passat	Volkswagen Passat	Volkswagen Passat	Volkswagen Passat
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Год выпуска	2008	2008	0	0	0
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Пробег, км.	303 873; 266 760; 201 000	204 000	200 000	193 000	190 000
Износ, %	60,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Поправка, %		-16,67%	25,00%	25,00%	25,00%
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Суммарная поправка		-21,67%	20,00%	20,00%	20,00%
Скорректированная стоимость		468 825,0	490 200,0	454 860,0	547 200,0
Место размещения	Челябинск	Екатеринбург	Екатеринбург	Ревда	Нижний Тагил
Транспортные расходы		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость		468 825,0	490 200,0	454 860,0	547 200,0
Количество внесенных поправок		2	2	2	2
		0,5	0,5	0,5	0,5

Весовые коэффициенты	0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.	490 271			

Фольксваген пассат 2011г.					
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка	Фольксваген пассат	Volkswagen Passat	Volkswagen Passat	Volkswagen Passat	Volkswagen Passat
Описание	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой
Цена, руб.		700 000	680 000	920 000	700 000
Источник		https://auto.e1.ru/car/used/volkswagen/passat/7932257	https://auto.e1.ru/car/used/volkswagen/passat/7817678	https://auto.e1.ru/car/used/volkswagen/passat/7841170	https://auto.e1.ru/car/used/volkswagen/passat/7790285
Поправка на торг, %		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.		665 000,0	646 000,0	874 000,0	665 000,0
Марка, модель, двигатель	Фольксваген пассат	Volkswagen Passat	Volkswagen Passat	Volkswagen Passat	Volkswagen Passat
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Год выпуска	2011	2011	2011	2011	2011
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Пробег, км.	300 857,00	180 000	140 000	140 000	133 000
Износ, %	60,00%	50,00%	45,00%	45,00%	45,00%
Поправка, %		-16,67%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Суммарная поправка		-21,67%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная стоимость		520 916,7	452 200,0	611 800,0	465 500,0
Место размещения	Челябинск	Екатеринбург	Екатеринбург	Верхняя Пышма	Екатеринбург
Транспортные расходы		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость		520 916,7	452 200,0	611 800,0	465 500,0
Количество внесенных поправок		2	2	2	2
		0,5	0,5	0,5	0,5

Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.		512 604			

Фольксваген Мультивэн					
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка	Фольксваген Мультивэн	Volkswagen Multivan	Volkswagen Multivan	Volkswagen Multivan	Volkswagen Multivan
Описание	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой
Цена, руб.		979 000	900 000	1 100 000	1 000 000
Источник		https://auto.e1.ru/car/used/volkswagen/multivan/7849519	https://auto.e1.ru/car/used/volkswagen/multivan/7992393	https://auto.e1.ru/car/used/volkswagen/multivan/7891709	https://auto.e1.ru/car/used/volkswagen/multivan/7947206
Поправка на торг, %		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.		930 050,0	855 000,0	1 045 000,0	950 000,0
Марка, модель, двигатель	Фольксваген Мультивэн	Volkswagen Multivan	Volkswagen Multivan	Volkswagen Multivan	Volkswagen Multivan
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Год выпуска	2007	2008	2006	2007	2008
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Пробег, км.	186 700,00	175 000	160 000	150 000	150 000
Износ, %	40,00%	40,00%	40,00%	35,00%	30,00%
Поправка, %		0,00%	0,00%	-12,50%	-25,00%
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Суммарная поправка		-5,00%	-5,00%	-17,50%	-30,00%
Скорректированная стоимость		883 547,5	812 250,0	862 125,0	665 000,0
Место размещения	Челябинск	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Транспортные расходы		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость		883 547,5	812 250,0	862 125,0	665 000,0
Количество внесенных поправок		2	2	2	2
		0,5	0,5	0,5	0,5

Весовые коэффициенты	0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.	805 731			

Камаз 6520					
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка	Камаз 6520	6520	6520	6520	6520
Описание	Грузовой	Грузовой	Грузовой	Грузовой	Грузовой
Цена, руб.		750 000	730 000	900 000	820 000
Источник		https://auto.e1.ru/truck/used/kamaz/6520/7543217	https://auto.e1.ru/truck/used/kamaz/6520/7946554	https://auto.e1.ru/truck/used/kamaz/6520/7965660	https://auto.e1.ru/truck/used/kamaz/6520/7834116
Поправка на торг, %		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.		712 500,0	693 500,0	855 000,0	779 000,0
Марка, модель, двигатель	Камаз 6520	6520	6520	6520	6520
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Год выпуска	2007	2007	2006	2008	2007
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Пробег, км.	158 699,00	285 000	200 000	200 000	150 000
Износ, %	40,00%	50,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Поправка, %		25,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Суммарная поправка		20,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость		855 000,0	658 825,0	812 250,0	740 050,0
Место размещения	Челябинск	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Нижний Тагил
Транспортные расходы		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость		855 000,0	658 825,0	812 250,0	740 050,0
Количество внесенных поправок		2	2	2	2
		0,5	0,5	0,5	0,5
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.		766 531			

ПАЗ 4234				
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка	ПАЗ 4234	4234	4234	4234
Описание	Пассажирский автобус	Пассажирский автобус	Пассажирский автобус	Пассажирский автобус
Цена, руб.		350 000	350 000	1 590 000
Источник		https://auto.e1.ru/bus/used/paz/4234/7944708	https://auto.e1.ru/bus/used/paz/4234/7944708	https://auto.e1.ru/bus/used/paz/4234/7769135
Поправка на торг, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.		332 500,0	332 500,0	1 510 500,0
Марка, модель, двигатель	ПАЗ 4234	4234	4234	4234
Поправка, %		0%	0%	0%
Год выпуска	2007	2005	2008	2012
Поправка, %		0%	0%	0%
Пробег, км.	86 750,00	100 000	164 335,00	50 000
Износ, %	40,00%	40,00%	50,00%	10,00%
Поправка, %		0,00%	25,00%	-75,00%
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее
Поправка, %		0%	0%	0%
Суммарная поправка		-5,00%	20,00%	-80,00%
Скорректированная стоимость		315 875,0	399 000,0	302 100,0
Место размещения	Челябинск	Качканар	Нижний Тагил	Екатеринбург
Транспортные расходы		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость		315 875,0	399 000,0	302 100,0
Количество внесенных поправок		2	2	2
		0,5	0,5	0,5
Весовые коэффициенты		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.			338 992	

FUSO FE85DE 57779				
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка	FUSO FE85DE 57779	Fuso	Fuso	Fuso
Описание	Грузовой	Грузовой	Грузовой	Грузовой
Цена, руб.		950 000	1 300 000	1 300 000
Источник		https://auto.e1.ru/truck/used/mitsubishi/fuso/7621026	https://auto.e1.ru/truck/used/mitsubishi/fuso/7932894	https://auto.e1.ru/truck/used/mitsubishi/fuso/7991934
Поправка на торг, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.		902 500,0	1 235 000,0	1 235 000,0
Марка, модель, двигатель	FUSO FE85DE 57779	Fuso	Fuso	Fuso
Поправка, %		0%	0%	0%
Год выпуска	2013	2013	2013	2013
Поправка, %		0%	0%	0%
Пробег, км.	353 223,00	240 000	234 000	125 000
Износ, %	75,00%	65,00%	65,00%	45,00%
Поправка, %		-13,33%	-13,33%	-40,00%
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, %		0%	0%	0%
Суммарная поправка		-18,33%	-18,33%	-45,00%
Скорректированная стоимость		737 041,7	1 008 583,3	679 250,0
Место размещения	Челябинск	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Транспортные расходы		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость		737 041,7	1 008 583,3	679 250,0
Количество внесенных поправок		2	2	2
		0,5	0,5	0,5
Весовые коэффициенты		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.			808 292	
Доп. Расчет	Год	Доп. Износ, %	Стоимость с учетом доп. износа	
795610 на шасси FUSO	2011	20	646 633	

795610 на шасси FUSO	2010	30	565 804
----------------------	------	----	---------

ИЖ-27175-036				
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка	ИЖ-27175-036	ИЖ 2717	ИЖ 2717	ИЖ 2717
Описание	Легковой	Легковой	Легковой	Легковой
Цена, руб.		120 000	90 000	70 000
Источник		https://auto.e1.ru/car/used/ij/2717/8012826	https://auto.e1.ru/car/used/ij/2717/7839791	https://auto.e1.ru/car/used/ij/2717/7979426
Поправка на торг, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.		114 000,0	85 500,0	66 500,0
Марка, модель, двигатель	ИЖ-27175-036	ИЖ 2717	ИЖ 2717	ИЖ 2717
Поправка, %		0%	0%	0%
Год выпуска	2007	2008	2007	2007
Поправка, %		0%	0%	0%
Пробег, км.	138 200,00	120 000	100 000	100 000
Износ, %	55,00%	45,00%	43,00%	43,00%
Поправка, %		-18,18%	-21,82%	-21,82%
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, %		0%	0%	0%
Суммарная поправка		-23,18%	-26,82%	-26,82%
Скорректированная стоимость		87 572,7	62 570,5	48 665,9
Место размещения	Челябинск	Екатеринбург	Алапаевск	Екатеринбург
Транспортные расходы		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость		87 572,7	62 570,5	48 665,9
Количество внесенных поправок		2	2	2
		0,5	0,5	0,5
Весовые коэффициенты		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.			66 270	

Маз 5440А5-330				
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка	Маз 5440А5-330	5440А5-330-000	5440А5-330-000	5440А5-330-030
Описание	Грузовой	Грузовой	Грузовой	Грузовой
Цена, руб.		890 000	1 125 000	933 000
Источник		https://auto.e1.ru/truck/used/maz/5440a5_330_00/0/7986781	https://auto.e1.ru/truck/used/maz/5440a5_330_00/0/8007965	http://pogazam.ru/kupit-bu-gruzovoi-avto/maz/5440a5-330-030/1058445_kupit_maz_5440a5-330-030_2010/
Поправка на торг, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.		845 500,0	1 068 750,0	886 350,0
Марка, модель, двигатель	Маз 5440А5-330	5440А5-330-000	5440А5-330-000	5440А5-330-030
Поправка, %		0%	0%	0%
Год выпуска	2011	2008	2011	2010
Поправка, %		0%	0%	0%
Пробег, км.	295 000,00	650 000	260 000	260 000
Износ, %	85,00%	100,00%	73,00%	73,00%
Поправка, %		17,65%	-14,12%	-14,12%
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	Удовлетворительное	не удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправка, %		0%	0%	0%
Суммарная поправка		12,65%	-19,12%	-19,12%
Скорректированная стоимость		952 430,9	864 430,1	716 900,7
Место размещения	Челябинск	Асбест	Березовский	Березовский
Транспортные расходы		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость		952 430,9	864 430,1	716 900,7
Количество внесенных поправок		2	2	2
		0,5	0,5	0,5
Весовые коэффициенты		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.			844 587	

Полуприцеп 992202-0000010				
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка	Полуприцеп 992202-0000010	НеФаз 992202-0000010	ПП 992202-0000010	992202-0000010
Описание	Полуприцеп - панелевоз	Полуприцеп - панелевоз	Полуприцеп - панелевоз	Полуприцеп - панелевоз
Цена, руб.		490 000	550 000	410 000
Источник		http://gruzoviki.com.ru/pgn6043/trade/ok/9796/	http://auto38.net/spec/pp_992202-0000010_2007_chelyabinsk_80117.html	http://www.stroyteh.ru/sale/trailer/680927/
Поправка на торг, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.		465 500,0	522 500,0	389 500,0
Марка, модель, двигатель	Полуприцеп 992202-0000010	НеФаз 992202-0000010	ПП 992202-0000010	992202-0000010
Поправка, %		0%	0%	0%
Год выпуска	2006	2006	2007	2006
Поправка, %		0%	0%	0%
Пробег, км.	нет	нет	нет	нет
Износ, %	60,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Поправка, %		-33,33%	-33,33%	-33,33%
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, %		0%	0%	0%
Суммарная поправка		-38,33%	-38,33%	-38,33%
Скорректированная стоимость		287 058,3	322 208,3	240 191,7
Место размещения	Челябинск	Челябинск	Челябинск	Сургут
Транспортные расходы		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость		287 058,3	322 208,3	240 191,7
Количество внесенных поправок		2	2	2
		0,5	0,5	0,5
Весовые коэффициенты		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.			283 153	

Маз 533702				
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка	Маз 533702	5336	5336	5336
Описание	Грузовой	Грузовой	Грузовой	Грузовой
Цена, руб.		479 000	640 000	650 000
Источник		https://auto.e1.ru/truck/used/maz/5336/7612412	https://auto.e1.ru/truck/used/maz/5336/6894257	https://auto.e1.ru/truck/used/maz/5336/7826822
Поправка на торг, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.		455 050,0	608 000,0	617 500,0
Марка, модель, двигатель	Маз 533702	5336	5336	5336
Поправка, %		0%	0%	0%
Год выпуска	2005	2005	2005	2005
Поправка, %		0%	0%	0%
Пробег, км.	352 000,00	350 000	120 000	65 000
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	не удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Износ, %	85,00%	85,00%	30,00%	25,00%
Поправка, %		0,00%	-64,71%	-70,59%
Суммарная поправка		-5,00%	-69,71%	-75,59%
Скорректированная стоимость		432 297,5	184 188,2	150 742,6
Место размещения	Челябинск	Туринск	Екатеринбург	Невьянск
Транспортные расходы		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость		432 297,5	184 188,2	150 742,6
Количество внесенных поправок		2	2	2
		0,5	0,5	0,5
Весовые коэффициенты		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.			255 743	

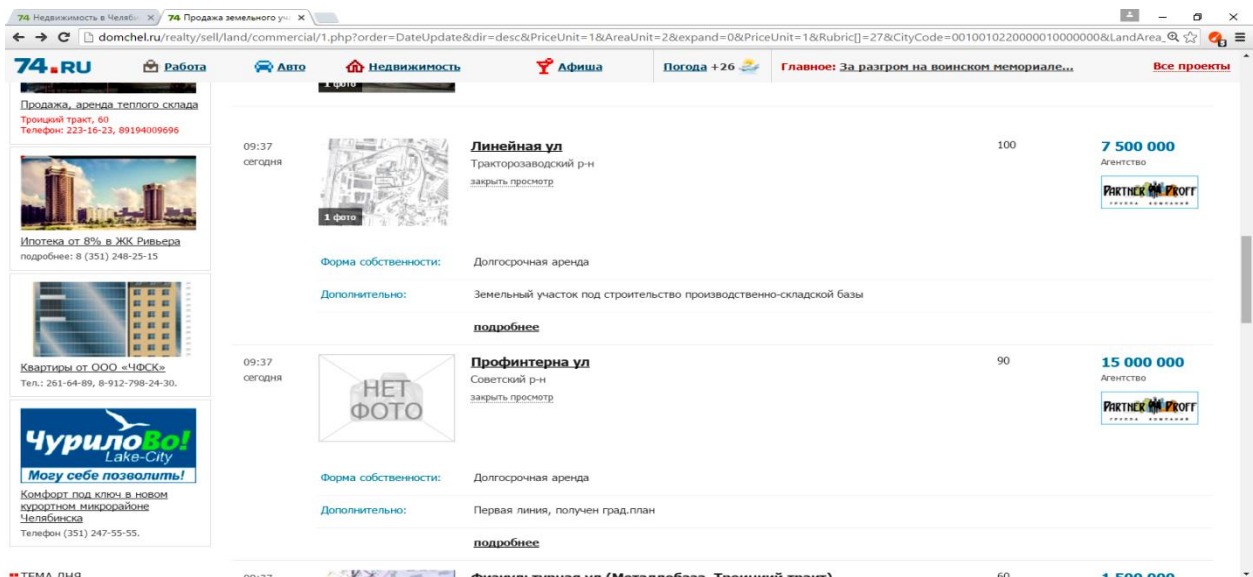
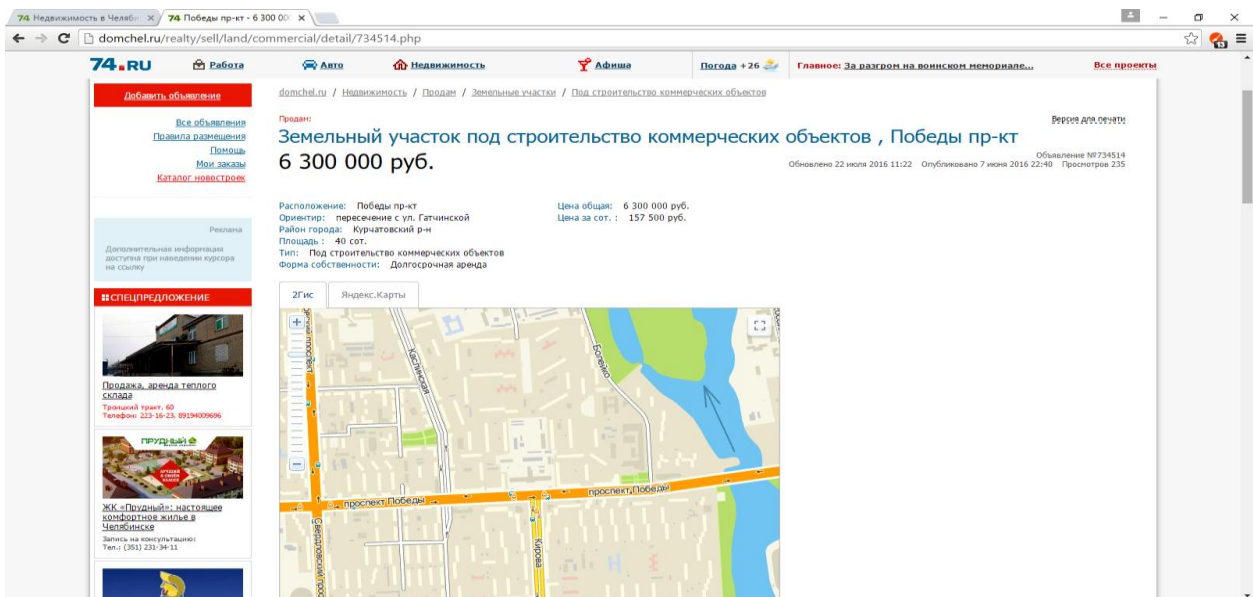
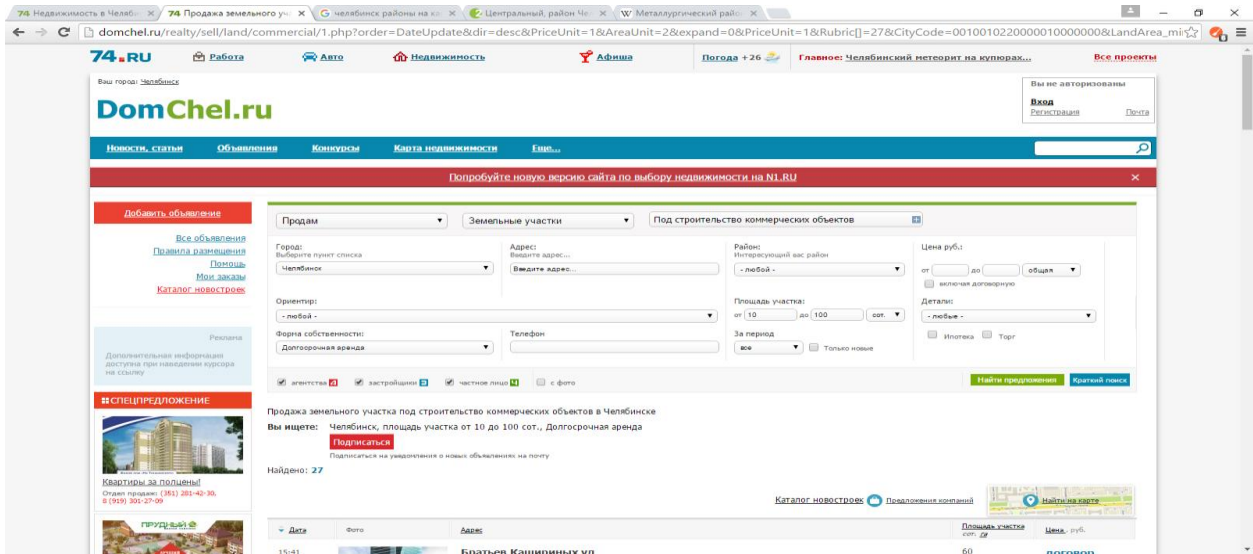
Маз-543203-222				
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка	Маз-543203-222	5432	54323	5432
Описание	Грузовой	Грузовой	Грузовой	Грузовой
Цена, руб.		210 000	380 000	180 000
Источник		https://auto.e1.ru/truck/used/maz/5432/8008143	https://auto.e1.ru/truck/used/maz/54323/5853860	https://auto.e1.ru/truck/used/maz/5432/7967623
Поправка на торг, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб.		199 500,0	361 000,0	171 000,0
Марка, модель, двигатель	Маз-543203-222	5432	54323	5432
Поправка, %		0%	0%	0%
Год выпуска	2006	2006	2006	2006
Поправка, %		0%	0%	0%
Пробег, км.	484 000,00	200 000	280 000	270 000
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Износ, %	85,00%	65,00%	65,00%	65,00%
Поправка, %		-23,53%	-23,53%	-23,53%
Суммарная поправка		-28,53%	-28,53%	-28,53%
Скорректированная стоимость		142 583,8	258 008,8	122 214,7
Место размещения	Челябинск	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Транспортные расходы		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость		142 583,8	258 008,8	122 214,7
Количество внесенных поправок		2	2	2
		0,5	0,5	0,5
Весовые коэффициенты		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.			133 531	

Амур 53131		
Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1
Марка	Амур 53131	ЗИЛ-130
Описание	Грузовой	Грузовой
Цена, руб.		145 000
Источник		https://auto.e1.ru/truck/used/zil5/130/7273186
Поправка на торг, %		-5%
Скорректированная стоимость, руб.		137 750,0
Марка, модель, двигатель	Амур 53131	ЗИЛ-130
Поправка, %		0%
Год выпуска	2006	2002
Поправка, %		0%
Пробег, км.	315 691,00	143 000
Состояние, внешний вид, следы ДТП, покрасок	не удовлетворительное	не удовлетворительное
Износ, %	80,00%	75,00%
Поправка, %		-6,25%
Суммарная поправка		-11,25%
Скорректированная стоимость		122 253,1
Место размещения	Челябинск	0
Транспортные расходы		0,0
Скорректированная стоимость		122 253,1
Количество внесенных поправок		2
		0,5
Весовые коэффициенты		1
Стоимость оцениваемого объекта с позиции сравнительного подхода, руб.		122 253

Прямой аналог модели Амура

РАСПЕЧАТКА МАТЕРИАЛОВ С САЙТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Предложения по продаже земли



74 Недвижимость в Челябинске x 74 Мира ул - 4 000 000 руб. x
domchel.ru/realty/sell/land/commercial/detail/729790.php

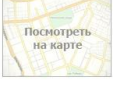
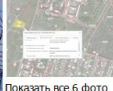

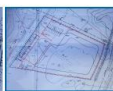

74.RU Работа Авто Недвижимость Афиша Погода +26 Главная: За разгром на воинском мемориале... Все проекты

4 000 000 руб. Обновлено 22 июля 2016 09:37 Опубликовано 21 апреля 2016 13:27 Просмотрев 407

Расположение: Мира ул
Район города: Ленинский р-н
Площадь: 80 сот.
Тип: Под строительство коммерческих объектов
Форма собственности: Долгосрочная аренда

Цена общая: 4 000 000 руб.
Цена за сот.: 50 000 руб.

Детали:
газоснабжение, водоснабжение, электричество



Показать все 6 фото

Дополнительная информация:
0,8га
Земли поселений (земли населенных пунктов)
Краткосрочная аренда 2 года
Подъездные пути с улицы Мира (район школы)
Получено градплан. Участок для строительства цеха по производству окон ПВХ и алюминиевых конструкций.

Житой комплекс «Радуга»: квартиры дешевле миллиона
Продажа, аренда теплого склада
Квартиры за полцены!

74 Недвижимость в Челябинске x 74 Автодорожная ул - 8 000 000 руб. x
domchel.ru/realty/sell/land/commercial/detail/728221.php

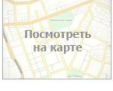
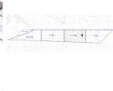


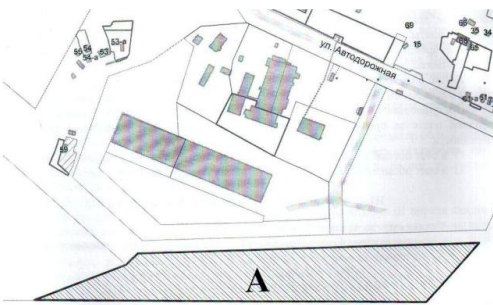
74.RU Правила размещения Помощь Мои заказы Каталог новостей

Земельный участок под строительство коммерческих объектов , Автодорожная ул
8 000 000 руб. Обновлено 22 июля 2016 09:37 Опубликовано 7 апреля 2016 12:18 Просмотрев 460

Расположение: Автодорожная ул
Район города: Курчатовский р-н
Площадь: 100 сот.
Тип: Под строительство коммерческих объектов
Форма собственности: Долгосрочная аренда

Цена общая: 8 000 000 руб.
Цена за сот.: 80 000 руб.

Детали:
газоснабжение, водоснабжение, электричество



74:36:0000000:52886

Дополнительная информация:
Земельный участок по ул.Автодорожной под складской или производственный комплекс.
Район Курчатовского. Звезда с ул.Автодорожной.
Кадастровый номер 74:36:0000000:52886

Квартиры за полцены!
Парковий2
Продажа, аренда теплого склада

Предложения по продаже производственной недвижимости

The screenshot shows the search results page on 74.RU. The search criteria are: Location: Chelyabinsk; Property Type: Commercial Real Estate; Sub-type: Industrial. The results show 26 items. The first item is a production facility in Chelyabinsk, with a price of 26,000,000 rubles and a plot area of 10-60 sq.m. The search filters include: Agency, Under construction, Private lot, and Photos. The left sidebar contains various real estate offers and a 'Special Offer' section.

The screenshot shows the detailed page for a production facility. The address is Kopeyskoye St., d. 50, Leninsky District, Chelyabinsk. The price is 25,000,000 rubles (12,401 rubles per sq.m.). The plot area is 55 sq.m. The property is a production and warehouse complex. The main image shows the exterior of the building in winter. The left sidebar contains additional real estate offers. The bottom section provides detailed technical information about the building and its location.

Расположение: Копейское ш, д. 50
Район города: Ленинский р-н
Площадь помещения: 2016 кв.м
Площадь участка: 55 сот.
Тип помещения: Производственно-складской комплекс

Цена общая: 25 000 000 руб.
Цена за кв.м: 12 401 руб.


Дополнительная информация:
 Месторасположение: - г. Челябинск, Копейское шоссе 50.
 Предлагается к продаже имуществоный комплекс.
 Общая площадь земельного участка составляет 5 500 кв. м. (собственность).
 Нежилое здание (производственный цех) 5 × 2016 кв. м. Выполнено единый пролетон 84 × 24 м., h = 12 м.
 Материал стен — ж/б панели, полы — бетон (песчаная крошка), перекрытия — ж/б плиты.
 В здании установлен настольный crane (г/п 10 т.).
 Наличие всех основных коммуникаций: энергоснабжение, отопление, водоснабжение (не заведено в здание проходит по границе), канализация (не заведено в здание, проходит по границе).
 В здание заходит железнодорожный тупик.
 Стоимость: 25 миллионов рублей.

74 Недвижимость в Челябинске | 74 Копейское ш, д. 50 - 11 | Челябинские районы на карте | Центральный район Челябинска | Металлургический район

domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1057518.php

74.RU Работа Авто Недвижимость Афиша Погода +16 Главная: Челябинцам придется терпеть снег... Все проекты

Расположение: Копейское ш, д. 50 **№№ А. 2321. 4038** Цена общая: 18 000 000 руб.
 Район города: Ленинский р-н Цена за кв.м.: 14 052 руб.
 Площадь помещения: 1281 кв.м.
 Площадь участка: 50 сот.
 Тип помещения: Производственно-складской комплекс



Дополнительная информация:
 Месторасположение: - г. Челябинск, Копейское шоссе 50.
 Предлагается к продаже индустриальный комплекс.
 Общая площадь земельного участка составляет 5 000 кв. м. (собственность).
 Нежилое здание (производственный цех) 5 = 1281,4 кв. м. Состоит из 2 производственных пролетов 74 * 12,5 м, h = 9 м, и 23,6 * 9,3 м, h = 5,8 м, + офисно бытовые помещения в 2 уровня. В помещениях установлены 2 кран-балки (г/м по 3 т).
 Материал стен — шпалоблок, бетон (оптима), перекрытия — ж/б плиты.
 Наличие всех основных коммуникаций: энергоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
 Так же на территории находится площадка открытого хранения (полигон) 5 = 925 кв. м., 18,5 * 50 м. С установленными башенными кранами (г/м 10 т).

Стоимость: 18 миллионов рублей.

Дополнительная информация:
 Месторасположение: - г. Челябинск, Копейское шоссе 50.
 Предлагается к продаже индустриальный комплекс.
 Общая площадь земельного участка составляет 5 000 кв. м. (собственность).
 Нежилое здание (производственный цех) 5 = 1281,4 кв. м. Состоит из 2 производственных пролетов 74 * 12,5 м, h = 9 м, и 23,6 * 9,3 м, h = 5,8 м, + офисно бытовые помещения в 2 уровня. В помещениях установлены 2 кран-балки (г/м по 3 т).
 Материал стен — шпалоблок, бетон (оптима), перекрытия — ж/б плиты.
 Наличие всех основных коммуникаций: энергоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
 Так же на территории находится площадка открытого хранения (полигон) 5 = 925 кв. м., 18,5 * 50 м. С установленными башенными кранами (г/м 10 т).


Стоимость: 18 миллионов рублей.

74 Недвижимость в Челябинске | 74 Копейское ш, д. 50 - 11 | Челябинские районы на карте | Центральный район Челябинска | Металлургический район

domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1057520.php

74.RU Работа Авто Недвижимость Афиша Погода +16 Главная: Челябинцам придется терпеть снег... Все проекты

Расположение: Копейское ш, д. 50 **№№ А. 2321. 4038** Цена общая: 11 000 000 руб.
 Район города: Ленинский р-н Цена за кв.м.: 9 658 руб.
 Площадь помещения: 1139 кв.м.
 Площадь участка: 44 сот.
 Тип помещения: Производственно-складской комплекс



Дополнительная информация:
 Месторасположение: - г. Челябинск, Копейское шоссе 50.
 Предлагается к продаже индустриальный комплекс.
 Общая площадь земельного участка составляет 4 400 кв. м.
 Нежилое здание (производственный цех) 5 = 1139 кв. м. Состоит из 2 производственных пролетов 53,5 * 11,8 м, и 29,5 * 12 м, + вспомогательные помещения. Высота помещений от 3,94 (вспомогательные) до 7,75 м. (основные).
 Материал стен — шпалоблок (частично шпалоблок), полы — бетон (оптима), перекрытия — железобетонные.
 В помещениях установлены 3 кран-балки (г/м по 1 т).
 Наличие всех основных коммуникаций: энергоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
 К зданию примыкает открытая площадка с Общественным краном (г/м 10 т).

Стоимость: 11 миллионов рублей.

Дополнительная информация:
 Месторасположение: - г. Челябинск, Копейское шоссе 50.
 Предлагается к продаже индустриальный комплекс.
 Общая площадь земельного участка составляет 4 400 кв. м.
 Нежилое здание (производственный цех) 5 = 1139 кв. м. Состоит из 2 производственных пролетов 53,5 * 11,8 м, и 29,5 * 12 м, + вспомогательные помещения. Высота помещений от 3,94 (вспомогательные) до 7,75 м. (основные).
 Материал стен — шпалоблок (частично шпалоблок), полы — бетон (оптима), перекрытия — железобетонные.
 В помещениях установлены 3 кран-балки (г/м по 1 т).
 Наличие всех основных коммуникаций: энергоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
 К зданию примыкает открытая площадка с Общественным краном (г/м 10 т).

Стоимость: 11 миллионов рублей.

74 Недвижимость в Челябинске | 74 Строительная ул, д. 11 | Челябинские районы на карте | Центральный район Челябинска | Металлургический район

domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1056063.php


74.RU Работа Авто Недвижимость Афиша Погода +16 Главная: Челябинцам придется терпеть снег... Все проекты

Производственное помещение, Строительная ул, д. 11
31 200 000 руб.

Объявлено 22 июля 2016 09:38 | Опубликовано 22 января 2016 22:38 | Просмотров 787

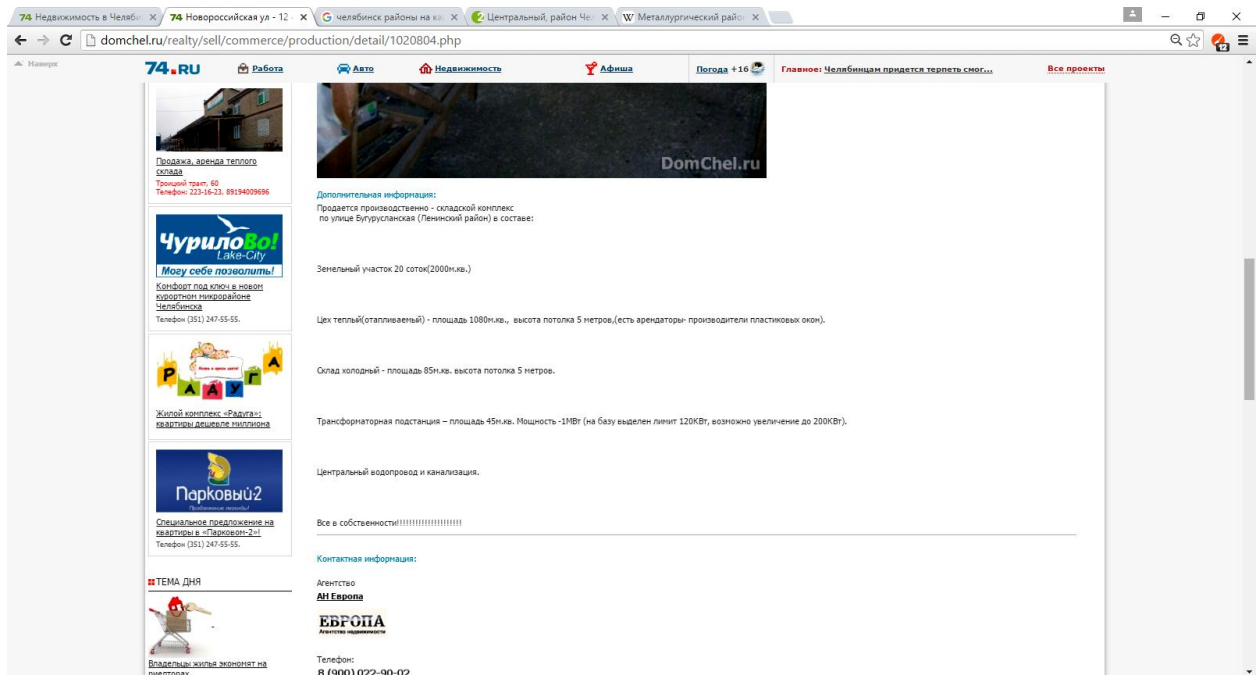
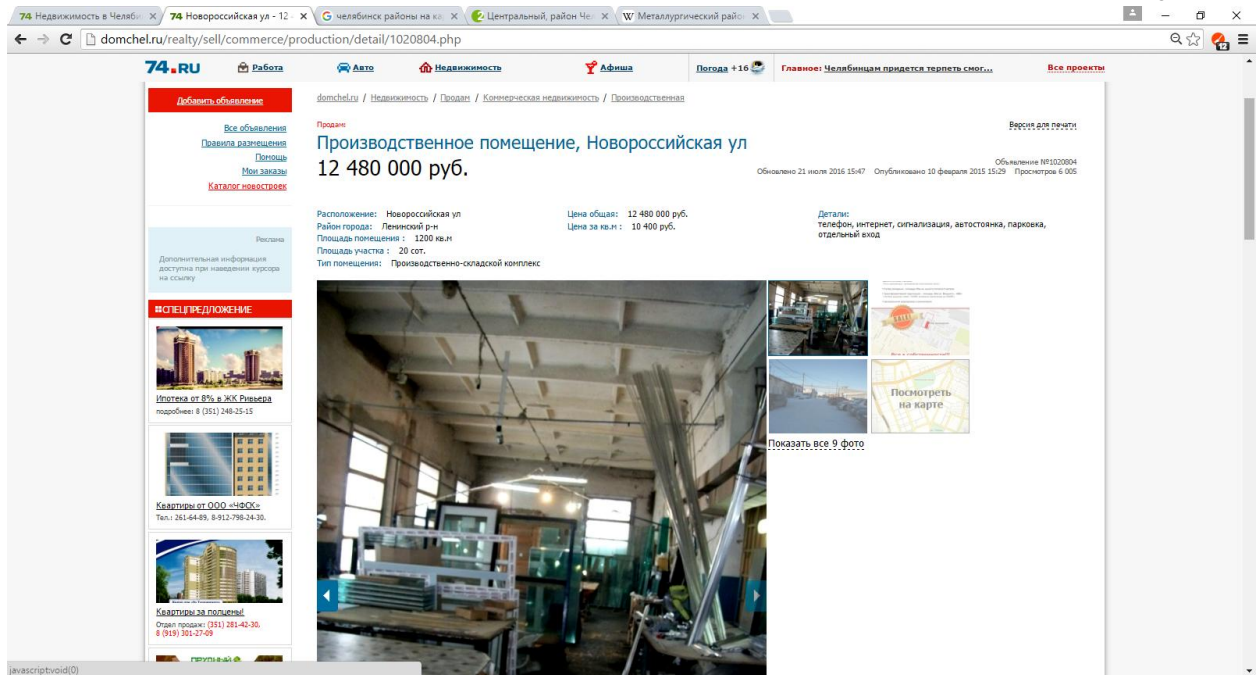
Объявление №1056063

Расположение: Строительная ул, д. 11 **№№ А. 2321. 4038** Цена общая: 31 200 000 руб.
 Район города: Металлургический р-н Цена за кв.м.: 13 000 руб.
 Площадь помещения: 2400 кв.м.
 Площадь участка: 35 сот.
 Тип помещения: Производственно-складской комплекс



Дополнительная информация:
 Продается производственно-складское помещение 2400 м2, АВК 400м2 с хорошим офисным ремонтом.
 Высота потолков 10м. Мостовой кран 25 и 5 тн.
 Электричество, газовая котельная, вода и канализация центральная.
 Зеленый участок 30 соток.

Контактная информация:



Предложения по аренде производственной недвижимости

Шершни ст, Маслобазовая ул, д. 7 - 130 000 руб. - Сдам - Челябинск - Орега

Файл Правка Вид Закладки Инструменты Справка

Довери... X Проект... X Финанс... X Федера... X НАУФО... X http://К... X Консал... X Отправ... X ЗАО "У... X Е1 Погода... X 74 Недви... X 74 Шерш... X сайт на... X Сведен... X

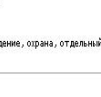

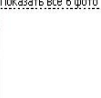



Веб domchel.ru/realty/lease/commerce/product/detail/999760.php

Искать в Google

74.RU Работа Авто Недвижимость Афиша Погода +29 Главное: Дубровский: переход на спецсчета... Все проекты

Расположение: Шершни ст, Маслобазовая ул, д. 7
Цена за месяц: 130 000 руб.
Ориентир: ул. Нефтебазовая на АМЗ перед постом ГАИ
Район города: Советский р-н
Площадь помещения: 1220 кв.м
Площадь участка: 20 сот.
Тип помещения: Производственно-складской комплекс

Детали:
телефон, интернет, охрана, автостоянка, парковка, отдельный вход



Посмотреть на карте

Показать все 6 фото

Дополнительная информация:
Производственно-складское, высота 7,5 м и 4 м, складские помещения, кабинеты, душевая, интернет, видеонаблюдение, охрана, отдельный въезд, собственная котельная, собственная территория. Нет ограничений по электроэнергии. Или продан.

Масштаб (80%)

Северо-Крымская ул - 300 000 руб. - Сдам - Челябинск - Орега

Файл Правка Вид Закладки Инструменты Справка

Довери... X Проект... X Финанс... X Федера... X НАУФО... X http://К... X Консал... X Отправ... X ЗАО "У... X Е1 Погода... X 74 Недви... X 74 Северо... X сайт на... X Сведен... X

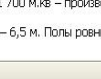

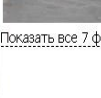



Веб domchel.ru/realty/lease/commerce/product/detail/1068878.php

Искать в Google

74.RU Работа Авто Недвижимость Афиша Погода +29 Главное: Дубровский: переход на спецсчета... Все проекты

Расположение: Северо-Крымская ул
Цена за месяц: 300 000 руб.
Район города: Курчатовский р-н
Площадь помещения: 2000 кв.м
Площадь участка: 35 сот.
Тип помещения: Производственно-складской комплекс

Детали:
телефон, интернет, сигнализация, автостоянка, парковка, отдельный вход



Посмотреть на карте

Показать все 7 фото

Дополнительная информация:
Сдается в аренду обособленное производственно-складское помещение площадью 2 000 м.кв. состоящее из 1 700 м.кв. – производственных площадей, 300 м.кв. – вспомогательные помещения: офисные, душевые, раздевалки. Помещения отапливаемые, теплые. Электрические мощности – 150 квт., вода, канализация, высота потолков – 6,5 м. Полы ровные. Прилегающая дворовая территория – 2 000 м.кв.

The screenshot shows a web browser window with the following details:

- Page Title:** Асфальтная станция ул. д. 7 - 200 000 руб. - Сдам - Челябинск - Орега
- Address Bar:** domchel.ru/realty/lease/commerce/production/detail/1081079.php
- Website:** 74.RU
- Listing Title:** Ищете производственное помещение? arendnyy-biznes.com
- Location:** Асфальтная станция ул. д. 7
- Price:** Цена за месяц: 200 000 руб.
- Area:** Район/город: Советский р-н
- Area:** Площадь помещения: 1200 кв.м
- Area:** Площадь участка: 25 сот.
- Type:** Тип помещения: Производственно-складской комплекс
- Details:** телефон, интернет, сигнализация, автостоянка, парковка, отдельный вход
- Main Image:** A large industrial building with a yellow tractor in the foreground.
- Additional Photos:** A grid of smaller images showing different parts of the facility.
- Map:** A small map icon labeled "Посмотреть на карте".
- Additional Information:**
 - Сдам с 1 сентября в аренду отопляемое производственно-складское помещение 1200 м2 на ограниченной производственной базе.
 - Подходит под любой бизнес - оазис, металлобаза, автобаз, производство, логистика и т.п.
 - Технические характеристики:
 - Предлагаемый объект состоит из цеха (склада) площадью 1023 кв.м. и подсобно - бытовых помещений 165 кв.м.
 - Высота потолка 12,3м.
 - Пол бетонный, пластиковые окна.

Предложения по продаже автотранспорта

[https://auto.e1.ru/car/ij/2717/?year\[min\]=2007&year\[max\]=2008®ion\[\]=213](https://auto.e1.ru/car/ij/2717/?year[min]=2007&year[max]=2008®ion[]=213)

Цена	Год	Модель	Фото	Дата	V, л	Мощ. л.с	КПП	Тип	Пробег	Привод	Кузов	Руль	Город
85 000	2007	ИЖ 2717		04.08	1.6	74	МТ	Б/м	100 000	задний			Алапаевск
100 000	2007	ИЖ 2717		07.08	1.5	75	МТ	Б/м	66 000	задний			Екатеринбург
90 000	2008	ИЖ 2717		09.08	1.5	79	МТ	Б/м	73 000	задний			Екатеринбург
100 000	2008	ИЖ 2717		09.08	1.6	75	МТ	Б/м	16 000	задний			Нижний Тагил
120 000	2008	ИЖ 2717		24.07	1.6	75	МТ	Б/м	60 000	задний			Екатеринбург

[https://auto.e1.ru/truck/mitsubishi/fuso/?year\[min\]=2013&year\[max\]=2013®ion\[\]=213](https://auto.e1.ru/truck/mitsubishi/fuso/?year[min]=2013&year[max]=2013®ion[]=213)

Найдено 7 объявлений

список с фото таблица

Цена	Год	Модель	Фото	Дата	V, л	Тоннаж, т	Мощ. л.с	КПП	Тип	Пробег	Привод	Кузов	Руль	Город
950 000	2013	Fuso		22.07	4.7	5	150	МТ	Д	240 000	задний			Екатеринбург
1 150 000	2013	Fuso		03.08	5.6	5	179	МТ	Д	25 700	задний			Екатеринбург
1 250 000	2013	Fuso		04.08	4.9	5	180	МТ	Д	234 000	задний			Екатеринбург
1 250 000	2013	Fuso		27.07	4.9	5	150	МТ	Д	125 000	задний			Екатеринбург
1 500 000	2013	Fuso		04.07	4.7	6	150	МТ	Д	60 000	задний			Екатеринбург
1 600 000	2013	Fuso		09.08	4.9	5	150	МТ	Д	250 000	задний			Ирбит
2 050 000	2013	Fuso		07.08	4.7	5	150	МТ	Д	18 060	задний			Екатеринбург

<https://auto.e1.ru/bus/paz/4234/?region=213>

Найдено 4 объявления

список с фото таблица

Цена	Год	Модель	Фото	Дата	V, л	Мощ. л.с	КПП	Тип	Пробег	Привод	Кузов	Руль	Город
300 000	2005	4234		06.08	4.7	136	МТ	Д	100 000	задний	Пассажирский		Качканар
350 000	2008	4234		26.07	4.8	136	МТ	Д	164 335	задний	Пассажирский		Нижний Тагил
1 590 000	2012	4234		03.08	4.5	136	МТ	Д	50 000	передний	Пассажирский		Екатеринбург
2 650 000	2015	4234		26.07	2.0	165	МТ	Д	новый	задний	Пассажирский		Екатеринбург

[https://auto.e1.ru/truck/kamaz/6520/?year\[min\]=2006&year\[max\]=2008®ion\[\]=213](https://auto.e1.ru/truck/kamaz/6520/?year[min]=2006&year[max]=2008®ion[]=213)

Найдено 3 объявления

список с фото таблица

Цена	Год	Модель	Фото	Дата	V, л	Тоннаж, т	Мощ. л.с	КПП	Тип	Пробег	Привод	Кузов	Руль	Город
1 150 000	2006	6520		26.07	11.8	20	347	МТ	Д		задний			Екатеринбург
750 000	2007	6520		05.07	11.0	20	320	МТ	Д	285 000	задний			Екатеринбург
650 000	2008	6520		28.07	11.0	20	360	МТ	Д	200 000	4WD			Екатеринбург

<https://auto.e1.ru/truck/used/kamaz/6520/7834116>

 КАМАЗ 6520 4.0 МТ задний, 2007



820 000 руб

Торг. Нижний Тагил



Авто продано.
Контактная информация скрыта.

Купить любой авто в кредит от 350 000 р. >

РЕКЛАМА

<https://auto.e1.ru/truck/used/kamaz/6520/7946554>

 КАМАЗ 6520 12.0 МТ задний, 2006



730 000 руб

Обмен. Екатеринбург




Авто продано.
Контактная информация скрыта.



Купить любой авто в кредит от 350 000 р. >

















РЕКЛАМА

[https://auto.e1.ru/car/volkswagen/multivan/?year\[min\]=2006&year\[max\]=2008®ion\[\]=2](https://auto.e1.ru/car/volkswagen/multivan/?year[min]=2006&year[max]=2008®ion[]=2)

13

Найдено 8 объявлений  Подешевевшие за неделю

 список с фото  таблица

Цена	Год	Модель	Дата	В.л	Мощ. л.с	КПП	Тип	Пробег	Привод	Кузов	Руль	Город
789 000	2006	Volkswagen Multivan	07.08	3.2	235	МТ	Б/и	161 000	4WD			Каменск-Ура...
1 100 000	2006	Volkswagen Multivan	05.08	2.5	131	АТ	Д	172 000	передний			Екатеринбург
1 100 000	2007	Volkswagen Multivan	02.08	2.5	130	АТ	Д/т	150 000	передний			Екатеринбург
1 195 000	2007	Volkswagen Multivan	15.07	2.5	130	АТ	Д/т	142 000	передний			Екатеринбург
930 000	2008	Volkswagen Multivan	25.07	2.0	105	МТ	Д/т	110 000	передний			Екатеринбург
979 000	2008	Volkswagen Multivan	11.07	2.5	131	МТ	Д	175 000	4WD			Екатеринбург
1 000 000	2008	Volkswagen Multivan	03.08	2.4	130	МТ	Д	150 000	передний			Невьянск
1 050 000	2008	Volkswagen Multivan	08.08	2.5	174	АТ	Д/т	170 000	передний			Нижний Тагил

[https://auto.e1.ru/car/volkswagen/passat/?region%5B0%5D=213&year%5Bmin%5D=2011&year%5Bmax%5D=2011&sort\[run_size\]=desc](https://auto.e1.ru/car/volkswagen/passat/?region%5B0%5D=213&year%5Bmin%5D=2011&year%5Bmax%5D=2011&sort[run_size]=desc)

Найдено 40 объявлений

Цена	Год	Модель	Медиа	Дата	V, л	Мощ. л.с	КПП	Тип	Пробег, л	Привод	Кузов	Руль	Город
700 000	2011	Volkswagen Passat		08.07	1.8	152	АМТ	Б/т	180 000	передний			Екатеринбург
920 000	2011	Volkswagen Passat		27.07	1.8	152	АТ	Б/т	140 000	передний			Верхняя Пы...
700 000	2011	Volkswagen Passat		20.07	1.8	152	АТ	Б/т	133 000	передний			Екатеринбург

[https://auto.e1.ru/car/volkswagen/passat/?year\[min\]=2008&year\[max\]=2008®ion\[\]=213](https://auto.e1.ru/car/volkswagen/passat/?year[min]=2008&year[max]=2008®ion[]=213)

Найдено 56 объявлений

Цена	Год	Модель	Медиа	Дата	V, л	Мощ. л.с	КПП	Тип	Пробег, л	Привод	Кузов	Руль	Город
450 000	2008	Volkswagen Passat		03.08	1.9	150	МТ	Д/т	300 000	передний			Екатеринбург
570 000	2008	Volkswagen Passat		18.07	2.0	170	АТ	Д/т	204 000	передний			Екатеринбург
430 000	2008	Volkswagen Passat		09.08	2.0	117	МТ	Д/т	200 000	передний			Екатеринбург
399 000	2008	Volkswagen Passat		21.07	2.0	140	АТ	Д	193 000	передний			Ревда

[https://auto.e1.ru/car/vaz/2107/?year\[min\]=2011&year\[max\]=2011®ion\[\]=213](https://auto.e1.ru/car/vaz/2107/?year[min]=2011&year[max]=2011®ion[]=213)

Найдено 30 объявлений

Цена	Год	Модель	Медиа	Дата	V, л	Мощ. л.с	КПП	Тип	Пробег, л	Привод	Кузов	Руль	Город
115 000	2011	ВАЗ (LADA) 2107		21.07	1.7	100	МТ	Б/т	100 000	задний			Нижний Тагил
85 000	2011	ВАЗ (LADA) 2107		30.06	1.5	74	МТ	Б	90 000	задний			Екатеринбург
134 900	2011	ВАЗ (LADA) 2107		05.08	1.6	74	МТ	Г	86 000	задний			Екатеринбург

[https://auto.e1.ru/truck/maz/5440a5_330_000/?region\[\]=213](https://auto.e1.ru/truck/maz/5440a5_330_000/?region[]=213)

Найдено 3 объявления

Цена	Год	Модель	Фото	Дата	V, л	Тоннаж, т	Мощ. л.с	КПП	Тип	Пробег, л	Привод	Кузов	Руль	Город
890 000	2008	5440A5-330-000		07.08	12.0	20	330	МТ	Д	650 000	задний			Асбест
1 125 000	2011	5440A5-330-000		22.07	14.9		327	МТ		260 000	задний			Березовский
1 125 000	2011	5440A5-330-000		21.07										Екатеринбург

<http://www.stroyteh.ru/sale/trailer/680927/>

992202-0000010, 2006

На этой странице Вы могли купить прицеп 992202-0000010, 2006 года выпуска, за 410 000 РУБ

Внимание! Объявление потеряло актуальность.

Удалено: 21 ноя 2015

410 000 РУБ


★добавить в избранное

Торговая марка: 992202-0000010

Год выпуска: 2006 г.

Цена: 410 000 РУБ

Описание:
Цена
410 000 р.
Наличие товара
В наличии
Модель прицепа
992202-0000010
Год выпуска
2006
Состояние
Хорошее
Пробег по РФ
С пробегом
Грузоподъемность
30 500 кг.
Масса
7 500,00 кг.
Панелевоз, 2-х осный, сост.отл, усиленный, резина без камерная брджстоун износ 20%, торг уместен при осмотре. Возможен обмен на снегоход легкой авто.

Местоположение:  Россия / Ханты-Мансийский автономный округ - Югра / Сургут

<http://gruzoviki.com.ru/pgn6043/trade/ok/9796/>

Ярмарка Коммерческой Техники

О фирме (+) | Продажа техники | Новости (0) | Объявления (0) | Прайс (-)



все фото

НеФаз 992202-0000010

Полуприцеп - панелевоз НеФаз 992202-0000010

Продажа: Полуприцеп - панелевоз

Цена: **490000 RUR**

Двигат.:

Прицеп:

2006 год вып.

Челябинск
Россия

07.08.2014

Россия Челябинск Радонежская, 14
(351) 726-55-06, 8-912-47-48-787 - Дмитрий
<http://www.yarmarka-kt.ru/comtech/> info@yarmarka-kt.ru

Полуприцеп - панелевоз 992202-0000010 Год выпуска 2006 Грузоподъемность, кг 25000 Износ резины, % 70 Колесная формула 2-х осный Масса без нагрузки, кг 7500 Разрешенная максимальная масса, кг 32500 Состояние хорошее Цвет голубой



фото

http://auto38.net/spec/pp_992202-0000010_2007_chelyabinsk_80117.html

ПП 992202-0000010, 2007 (Челябинск)

[Добавить новое объявление](#) [Поиск](#)



Создано: 12.05.2014
 Марка:
 Модель: 992202-0000010
 Год выпуска: 2007
 Документы: Есть
 Область продажи: Челябинская обл.
 Город продажи: Челябинск
 Место продажи (рынок-салон): [Ярмарка Коммерческой Техники](#)

Цена: 550 000 руб.

Просмотров: 461

Дополнительно:
 Полуприцеп - панелевоз 992202-0000010



Год выпуска 2007 Износ резины, % 30 Колесная формула 2-х осный Масса без нагрузки, кг 7500 Разрешенная максимальная масса, кг 32500 Цвет голубой Рама целая, проведена ревизия подвески и колодок, электричество в порядке.

**8-912-7-912-793 Сергей,
 8-912-47-48-787 Дмитрий**

[https://auto.e1.ru/truck/maz/5336/?year\[min\]=2005&year\[max\]=2005®ion\[\]=213](https://auto.e1.ru/truck/maz/5336/?year[min]=2005&year[max]=2005®ion[]=213)

Найдено 3 объявления

[список с фото](#) [таблица](#)

Цена	Год	Модель	Фото	Дата	V, л	Тоннаж, т	Мощ, л.с	КПП	Тип	Пробег, л	Привод	Кузов	Руль	Город
479 000	2005	5336		13.07	1.8	8	240	МТ	Д	350 000	задний			Туринск
640 000	2005	5336		08.08	11.8	10	250	МТ	Д	120 000	задний			Екатеринбург
650 000	2005	5336		21.07	11.0	10	240	МТ	Д	65 000	задний			Невьянск

[https://auto.e1.ru/truck/maz/5432/?year\[min\]=2006&year\[max\]=2006®ion\[\]=213](https://auto.e1.ru/truck/maz/5432/?year[min]=2006&year[max]=2006®ion[]=213)

Найдено 1 объявление

[список с фото](#) [таблица](#)

Цена	Год	Модель	Фото	Дата	V, л	Тоннаж, т	Мощ, л.с	КПП	Тип	Пробег, л	Привод	Кузов	Руль	Город
180 000	2006	5432		20.07	11.0	20	250	МТ	Д	270 000	задний			Екатеринбург


20

Продажа МАЗ во всех городах [смотреть все](#)

Найдено 1 объявление

Цена	Год	Модель	Фото	Дата	V, л	Тоннаж, т	Мощ, л.с	КПП	Тип	Пробег, л	Привод	Кузов	Руль	Город
390 000	2006	5432		09.08	11.5		240	МТ	Д	140 000				Сызрань

<https://auto.e1.ru/truck/used/maz/5432/8008143>

 **MAZ 5432 10.0 МТ задний, 2006**



210 000 руб

Торг. Екатеринбург



Авто продано.
Контактная информация скрыта.

Купить любой авто в кредит от 350 000 р. >

РЕКЛАМА

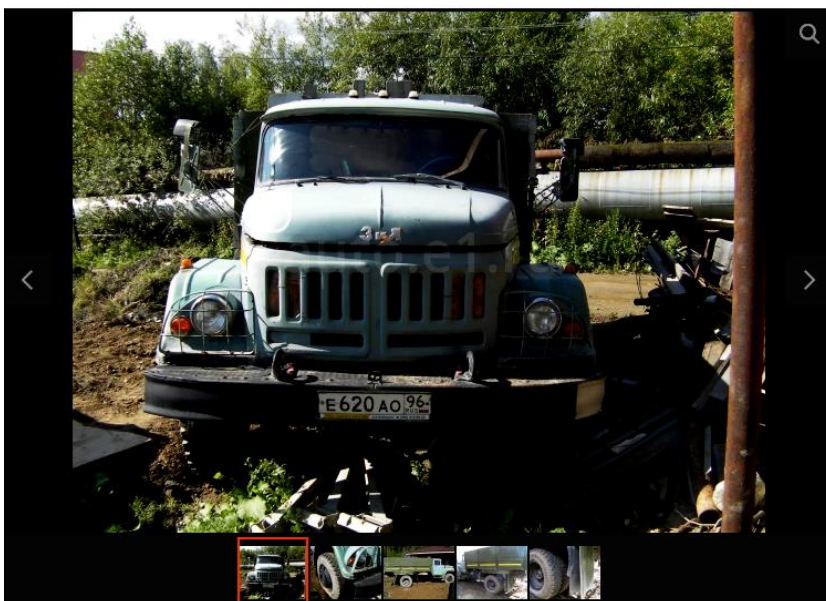
<https://auto.e1.ru/truck/used/zil5/130/7273186>

ЗИЛ 130 6.0 МТ задний, 2002



145 000 руб

Торг, обмен, рассрочка. Заречный



Контакты продавца

+7 9XX-XXX-

Показать

[Задать вопрос продавцу](#)

Купить любой авто в кредит от 350 000 р. >

РЕКЛАМА

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
дата включения в реестр

323
№ согласно реестра

Щербинин Сергей Петрович

паспорт 6504 059328, выдан Кировским РУВД
г. Екатеринбурга 31.03.2003 г., код подразделения 663-002,
зарегистрирован: г. Екатеринбург, ул. Фонвизина, д. 3, кв. 52

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
ИП «СМАОС»

  **Н.Н.Бабичева**

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия С №3398/77



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № V51266-0000078

Настоящий Договор страхования ответственности оценщиков заключен на основании письменного заявления Страхователя от «30» марта 2016 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Типовыми (стандартными) правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 20.09.2000 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Филиал в г.Екатеринбурге, ул. Бориса Ельцина 1а, телефон (343)27-27-999 (доб.1135) <small>Наименование филиала, адрес местонахождения филиала, телефон</small>
СТРАХОВАТЕЛЬ	Щербинин Сергей Петрович <small>Полное наименование организации / ФИО физ. лица</small> <input checked="" type="checkbox"/> Страхователь
ОЦЕНЩИК, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	Щербинин Сергей Петрович, Паспорт 65 04 059328, выдан Отделом милиции Кировского РУВД г. Екатеринбург, 31.03.2003 г. РФ, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, кв.26 <small>Полное наименование организации / ФИО физ. лица Датой по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное</small>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	На противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением причиненного им вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате проведения оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки. Обязанность Страховщика по выплате страхового возмещения при наступлении страхового случая наступает, если: а) вред имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен в прямой связи с деятельностью Оценщика; б) вред имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен при оценке объектов в период времени, установленный настоящим Договором.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Факт наступления ответственности за причинение вреда Выгодоприобретателю в связи с осуществлением оценочной деятельности, повлекший обязанность Страховщика выплатить страховое возмещение. Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Физические или юридические лица, являющиеся потребителями услуг Оценщика, или иные лица, имущественным интересам которых может быть причинен вред Оценщиком при осуществлении оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 рублей (Тридцать миллионов рублей) <small>Сумма в прописи</small>
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	30 000 000,00 рублей (Тридцать миллионов рублей) <small>Сумма в прописи</small>
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	нет, по каждому страховому случаю <small>Сумма в прописи</small>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	18 500,00 рублей (Восемнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) <small>Сумма в прописи</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «03» апреля 2016 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с 03.04.2016 г. до 02.04.2017 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут 00 сек. следующего за днем уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявления на страхование от «30» марта 2016 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«31» марта 2016 г. город Екатеринбург

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Щербинин Сергей Петрович
Место нахождения	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	Место нахождения	г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, кв.26
Почтовый адрес:	Банк ВТБ (ПАО) г. Москва (дел. оф. 6) ИНН 7702283726 КПП 50/997950001 БИК 044525187 Расчетный счет 40701810400000000009 Кор. счет 30101810700000000187	Почтовый адрес:	
Представитель Страховщика	Давыдова Н.М. <small>Ф.И.О.</small>	Представитель Страхователя	Щербинин С.П. <small>Ф.И.О.</small>
На основании	Доверенности №093/15 от 07.05.2015г. <small>Указать № Доверенности или иного документа</small>	На основании	Паспорта 65 04 059328, выдан Отделом милиции Кировского РУВД г. Екатеринбург, 31.03.2003 г. <small>Указать № документа или наименование иного документа</small>

М.П.

Обли экземпляры настоящего Договора и Правила страхования поштучно
условия страхования, указанные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены и
подписаны