

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №16-89

29 ноября 2016 года

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
КН: 74:36:0609001:0049, площадью 10 865 кв.м. и
РАСПОЛОЖЕННОГО 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	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ.....	4
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ).....	5
1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	7
3. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	9
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА	14
ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.	14
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПОЗИЦИЙ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	16
4.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	18
5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	21
5.1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ И ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ	21
5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	21
6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	22
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	22

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии оцениваемого объекта недвижимости.
2. Копии документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Распечатка материалов с сайтов, используемых в Отчете об оценке.
4. 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
земельного участка на праве аренды

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

Уважаемая Елена Юрьевна!

В соответствии с заданием на оценку и Договором №16-89 от 15.11.2016 индивидуальный предприниматель – оценщик Щербинин С.П. произвел оценку рыночной стоимости земельного участка площадью 10 865 кв.м. на праве аренды, КН 74:36:0609001:0049.

Дата проведения оценки – 12.07.2016.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Задача оценки – определение рыночной стоимости объекта недвижимости - земельного участка КН 74:36:0609001:0049 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. Здания (улучшения), расположенные на этом земельном участке в состав объекта оценки не входят.

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 – земельного участка площадью 10 865 кв.м. на праве долгосрочной аренды расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17, на дату оценки составляет (НДС не предусмотрен):

8 737 271 руб.

(Восемь миллионов семьсот тридцать семь тысяч двести семьдесят один) руб.

Удельная стоимость 1 кв.м. (справочно) – 804,17 руб.

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

/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	Право аренды земельного участка КН: 74:36:0609001:0049, общей площадью 10 865 кв.м., расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Валдайская, д.17
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право долгосрочной аренды земельного участка без ограничений и обременений
Состав объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок для эксплуатации расположенных на нем нежилых зданий (производственный корпус, механизированная мойка). Здания (улучшения) в состав объекта оценки не входят.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка.
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	Не более 15 рабочих дней с момента возникновения обязательств по оказанию услуг
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок оценивается на праве долгосрочной аренды как условно свободный, без учета имеющихся на нем улучшений. Обременение в виде залога для целей данной оценки не учитывается. • Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются, так как это не входит в компетенцию оценщика. • Оценщик не проводит строительнотехническую 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 земельного участка площадью 10 865 кв.м. на праве долгосрочной аренды с кадастровым номером КН: 74:36:0609001:0049, расположенного по адресу г. Челябинск, ул. Валдайская, д.17.

Оценка произведена по состоянию на 12 июля 2016 г. Основание для проведения

оценки – Договор №16-89 от 15.11.2016. Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Назначение оценки – определение рыночной стоимости объекта 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.

Оценка произведена только сравнительным подходом и полученная по нему стоимость будет являться итоговой стоимостью объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка площадью 10 865 кв.м. на праве долгосрочной аренды расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17, на дату оценки составляет (НДС не предусмотрен):

8 737 271 руб.

(Восемь миллионов семьсот тридцать семь тысяч двести семьдесят один) руб.

Удельная стоимость 1 кв.м. (справочно) – 804,17 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 «СМАОС», 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 включает 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 – перечислены в п. 6.1 отчета, приведены в приложении №2),

- консультаций с Заказчиком по физическому состоянию объекта оценки, количественных и качественных характеристиках объекта).

Анализ рынка объекта оценки: на этом этапе изучалась конъюнктура рынка земель коммерческого назначения г. Челябинска, была собрана информация о ценах сделок (цены предложений) с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому.

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 (земельного участка коммерческого назначения) были рассмотрены все три подхода и использован только сравнительный подход.

Затратный подход применительно к земельному участку применять невозможно, поскольку невозможно воспроизвести землю.

Доходный подход применять нецелесообразно, поскольку отсутствует рынок аренды (ренды) земель коммерческого назначения.

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. Поскольку оценка земельного участка произведена только сравнительным подходом, то согласования полученного результата не требуется. Полученная данным подходом стоимость будет являться итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки представляет собой земельный участок КН: 74:36:0609001:0049, общей площадью 10 865 кв.м., расположенный по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17.

Правовой статус объекта.

В соответствии с Договором аренды земельного участка № 001189-Д-2005 от 25.05.2006 г., предоставленным заказчиком, земельный участок предоставлен в пользование на праве долгосрочной аренды на 20 лет ЗАО «Челябинский Старый Соболев». Собственник земельного участка – Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска ОГРН: 1027402931500 от 30.12.2002 г., местонахождение: 454113, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д.36. По данным, содержащимся в Договоре аренды земельного участка, а так же в кадастровом плане земельного участка от 31.05.2007г. на указанном земельном участке расположено нежилое пристроенное здание (производственный корпус, Литер А2), общей площадью 2 521,9 кв.м. также здание механизированной мойки (литер Нн). Указанные улучшения в состав объекта оценки не входят, тем не менее, земельный участок оценивается исходя из его фактического использования.

Сведений о межевании земельного участка для находящихся на нем объектов недвижимости не имеется. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации за объектом недвижимого имущества бесспорно следует земельный участок, находящийся не-

посредственно под объектом недвижимости. В этом случае земельный участок по площади определяется в размере пятна застройки.

Объект оценки находится в залоге. Для целей данной оценки фактор обременения не учитывается. Объект оценивается на праве долгосрочной аренды без ограничений и обременений.

Описание местоположения объекта оценки. Местоположение оцениваемого объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17. 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, земельный участок 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 земельный участок расположен по адресу: г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17. Согласно сведениям из кадастрового плана (выписки из государственного земельного кадастра) участок относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием для эксплуатации нежилых зданий (производственный корпус и механизированная мойка). На участке имеются все городские коммуникации: электричество, водопровод, канализация, теплоснабжение. Рельеф ровный пригодный для использования в качестве промплощадки.

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. Исходя из этого, земельный участок рассматривается в фактическом назначении и использовании.

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

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%.

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.¹ 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.

¹ http://www.cbr.ru/dkp/inf_com/EC_2016-01.pdf

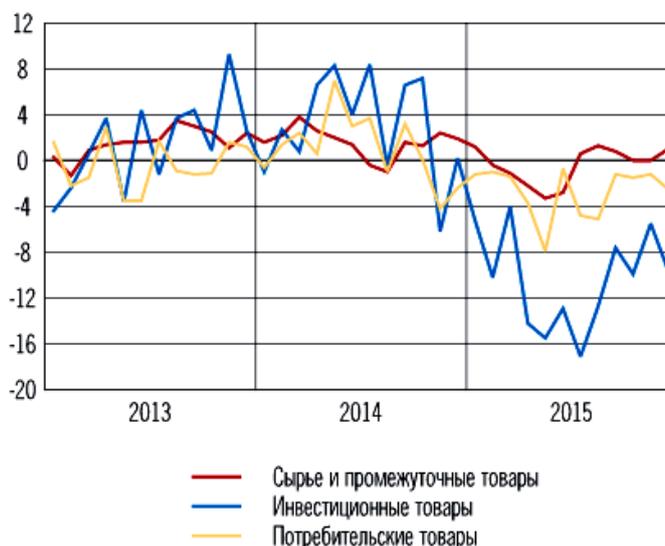
Уровень безработицы в ноябре-декабре повысился по сравнению с предыдущими месяцами 2015 г., что связано с исчерпанием возможностей предприятий по сокращению затрат за счет заработной платы в начале 2016 г., по оценкам, безработица будет возрастать на фоне дальнейшего замедления экономической активности.

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.

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%.



Источник: Росстат, расчеты Банка России.



Источник: расчеты Банка России.

Таблица 3.1.

Основные экономические и социальные показатели России²

	Июнь 2016г.	В % к		I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015г.	Справочно		
		июню 2015г.	маю 2016г.		июнь 2015г. в % к июню 2014г.		I полугодие 2015г. в % к I полугодию 2014г.
					июнь 2014г.	май 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 населению, 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 заработная 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 безработных, млн.человек	4,2 ¹⁰⁾	102,1	97,1	102,1	108,6 ⁴⁾	95,3	106,3 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных	1,0	99,4	95,9	104,6	110,9 ⁴⁾	97,0	105,2 ⁴⁾

² http://www.gks.ru/bgd/free/B16_00/Main.htm

	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.	
безработных, млн. человек							
<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:

- 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 предприятий³

	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

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

	Май 2016г., млрд.рублей	В % к		
		маю 2015г.	апрелю 2016г.	итогу
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
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. ОБОЗР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА

ОБОЗР 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 3.3.

Таблица 3.3

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 3.3., 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.

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 3.4.

Таблица 3.4

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.*

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПОЗИЦИЙ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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 3.4.

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:

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Кол-во значений	Вероятность
Скидки на цены офисно - торговых объектов	9%	3%	20%	179	77%

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Кол-во значений	Вероятность
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 земельного участка представлен в таблице 4.1.

4.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Заключительным этапом оценки является сопоставление расчётных стоимостей, полученных различными подходами. Поскольку для данного объекта оценки использован только один подход – сравнительный, то полученная по нему стоимость будет являться итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

Таким образом:

Рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка площадью 10 865 кв.м. на праве долгосрочной аренды расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Валдайская, д. 17, на дату оценки составляет (НДС не предусмотрен):

8 737 271 руб.

(Восемь миллионов семьсот тридцать семь тысяч двести семьдесят один) руб.

Удельная стоимость 1 кв.м. (справочно) – 804,17 руб.

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 Проффт. +7 (351) 233-93-33	Агентство "Партнер Проффт. +7 (351) 233-93-33	Агентство "Партнер Проффт. +7 (351) 233-93-33
Цена, руб.	-	7 500 000	15 000 000	8 000 000
Площадь, кв.м.	10 865,0	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.	10 865,0	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.	804,17			
	8 737 271			

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

- 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.

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

В.1

1	Кадастровый номер 74:36:06 09 001:0049		2	Лист № 1	3	Всего листов 1	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера -						
5	Наименование участка Землепользование 6 -						
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, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	-	весь	-	-	-	-	
9	Разрешенное использование (назначение): Для эксплуатации нежилых зданий (производственный корпус, лит. А2), (механизированная мойка, лит. Нн)						
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 равную 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 Роснедвижимости по Челябинской области
 Должность: М.П. Подпись: /Паукова В.И./
 Фамилия И.О.

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

" 25 " Авг 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

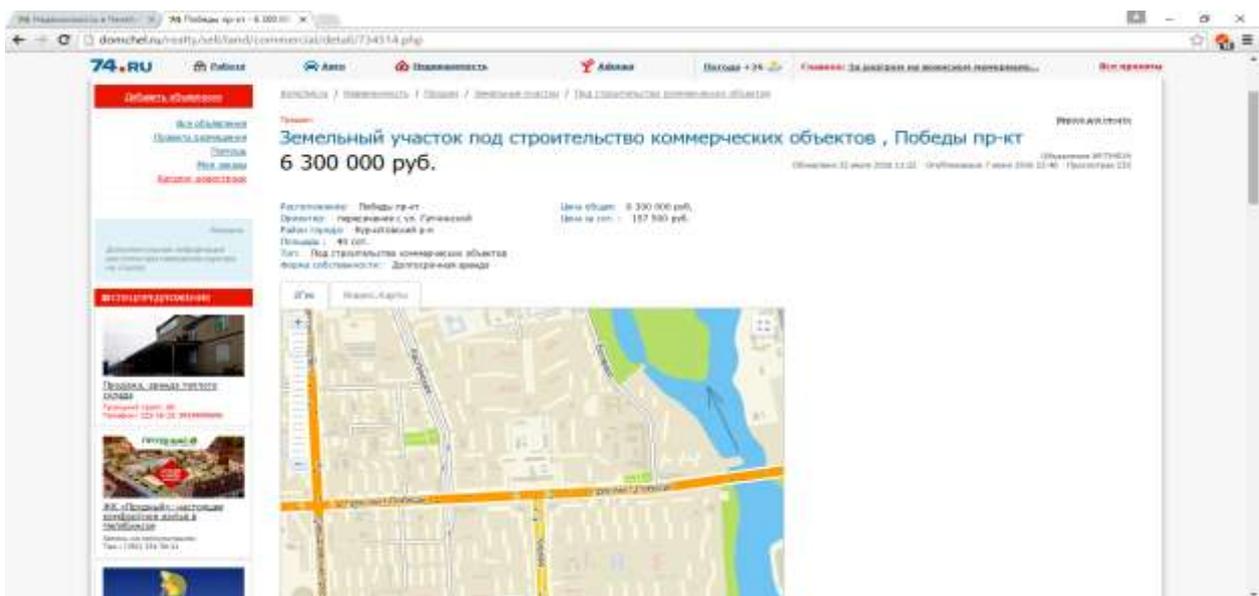
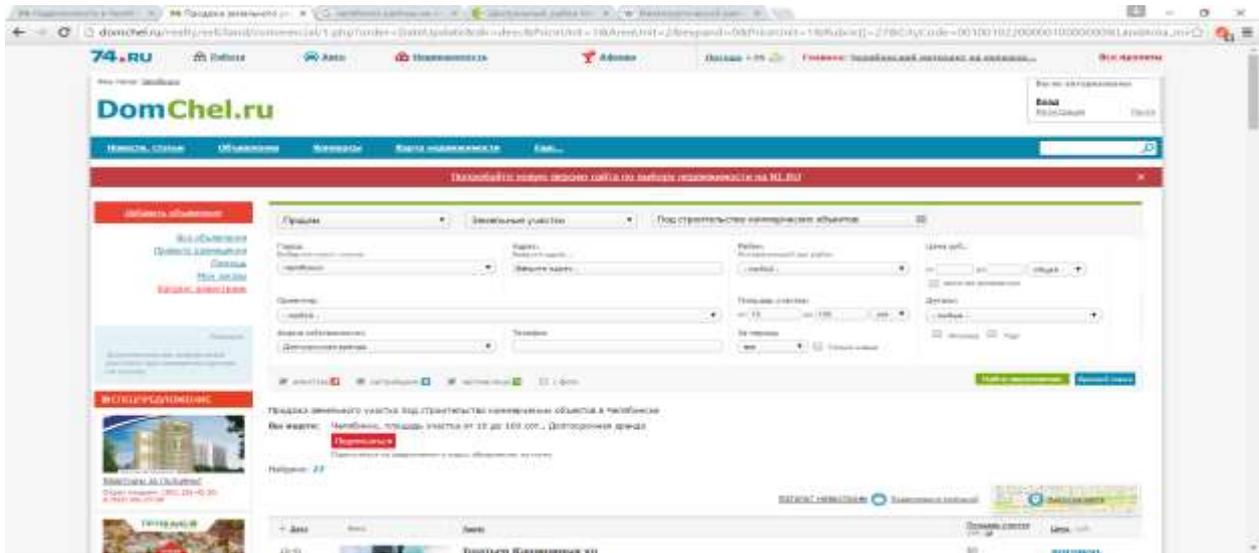
3.1. Условия предоставления земельного участка: эксплуатировать в соответствии с генпланом города

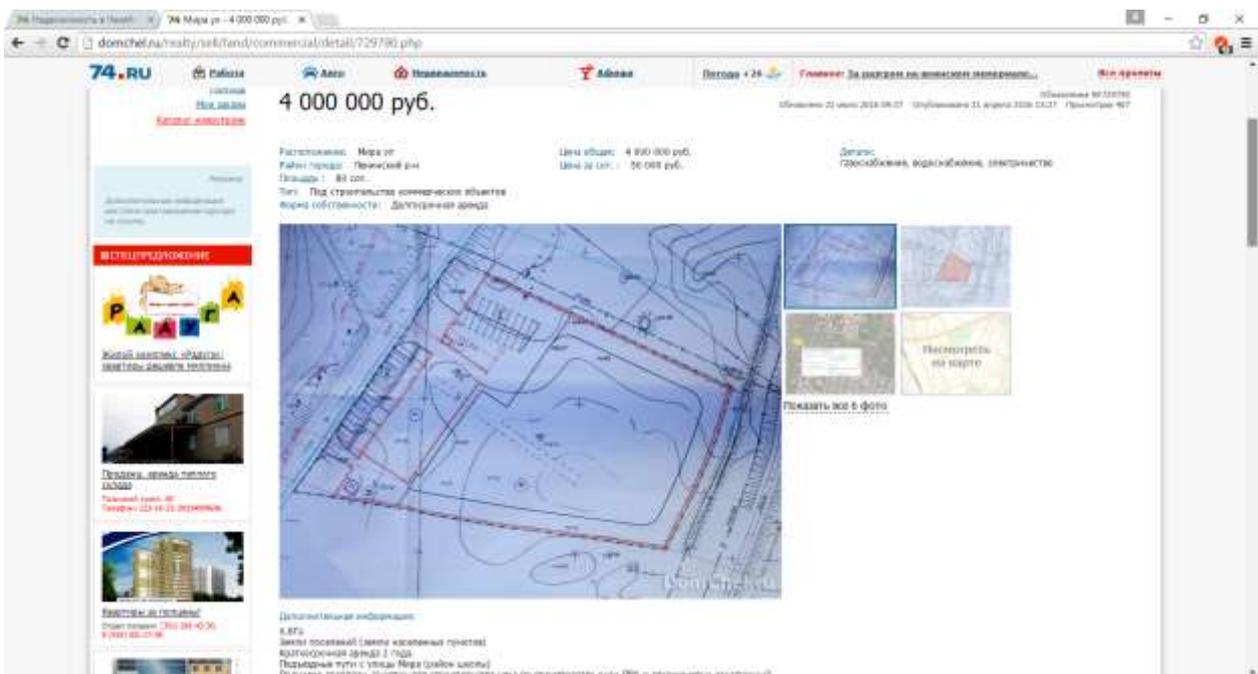
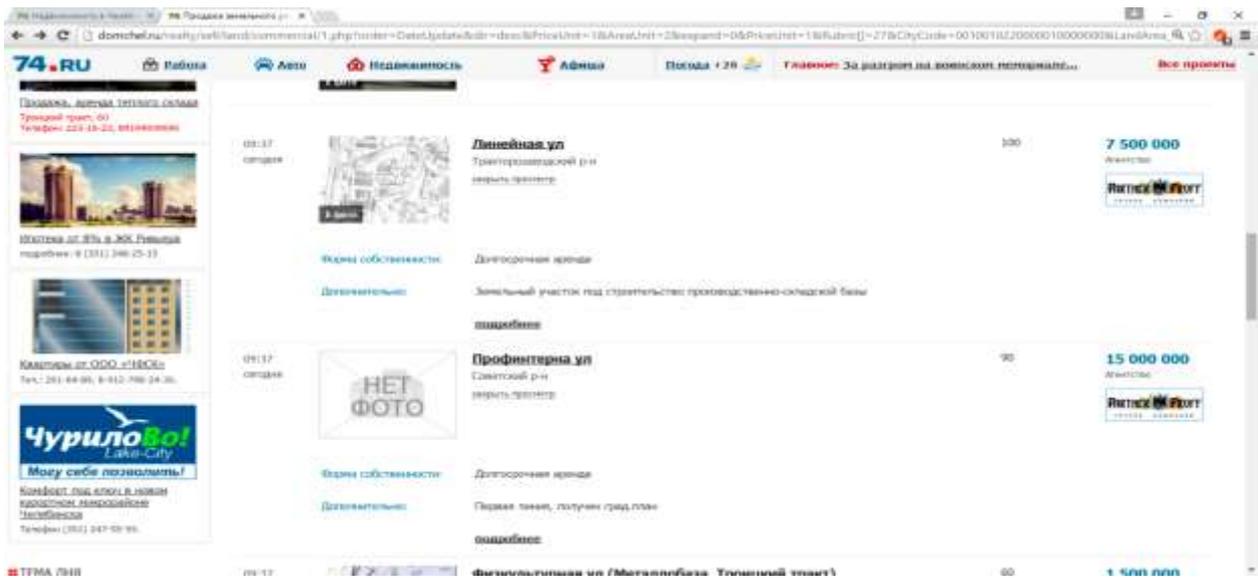
IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

РАСПЕЧАТКА МАТЕРИАЛОВ С САЙТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Предложения по продаже земли







Приложение 3

Копии свидетельств оценщиков, подтверждающих членство в СРО, и страховых полисов по страхованию гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности.





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 20.05.2000 (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, контактные телефоны, факсы, электронная почта</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	Не противоречащее 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:		Почтовый адрес:	
Банк	Банк ВТБ (ПАО) г. Москва (доч. оф. б)	Банк	
ИНН	7702283726 КПП 770900001	ИНН	КПП
БИК	044525187	БИК	
Расчетный счет	40701810400000000009	Расчетный счет	
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	
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 иной документ</small>	На основании	Паспорта 65 04 059328, выдан Отделом милиции Кировского РУВД г. Екатеринбург, 31.03.2003 г. <small>Указать № Документа или наименование документа</small>
М.П.		М.П.	

Обли экземпляры настоящего Договора и Правила страхования получены
Условия страхования, установленные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены и
.....