

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 18-48

10 мая 2018 года

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВУХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ Челябинская область, г. Миасс, пр. 60 лет Октября, д.19.

ЗАКАЗЧИК: Конкурсный управляющий должника ООО «ЭЛТЕ» Русалева
Елена Юрьевна,
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: 620144, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 195, оф. 1133.

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ)	4
1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
1.4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	6
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.1. ПРАВОВОЙ СТАТУС И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	11
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	15
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	15
3.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.	17
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	17
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	17
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	19
4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	20
5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	20
5.1 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ И ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ	20
5.2 ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	24
6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	24
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	24

1. Распечатки ценовой информации об объектах-аналогах
2. Копии свидетельства оценщика, подтверждающего членство в СРО, и страхового полиса по страхованию гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.

Индивидуальный предприниматель – оценщик

Щербинин Сергей Петрович

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

Исх. № 18-48 от 10 мая 2019 г.

Об определении рыночной стоимости двух земельных участков производственного назначения	Конкурсному управляющему ООО «ЭЛТЕ» Г-же Русалевой Е.Ю.
--	--

Уважаемая Елена Юрьевна!

В соответствии с Договором №18-48 от 01.03.2018 индивидуальный предприниматель – оценщик Щербинин С.П. произвел оценку рыночной стоимости двух земельных участков производственного назначения, расположенные по адресу Челябинская область, г. Миасс, пр. 60 лет Октября, д.19.

Дата проведения оценки – 07.05.2018 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки – 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.

Развернутый анализ и расчеты объекта оценки представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате взвешивания всех стоимостных факторов, произведенных расчетов и анализа рыночных цен на аналогичные объекты мы пришли к выводу:

Рыночная стоимость объектов оценки – два земельных участка производственного назначения, расположенные по адресу Челябинская область, г. Миасс, пр. 60 лет Октября, д.19. на дату проведения оценки составляет (округленно)¹:

№п/п	Использование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Земельный участок КН:74:34:1800011:18	5 063,40	2 038 000,00
2	Земельный участок КН: 74:34:1800011:128	842,00	374 000,00

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка земли по Свердловской области, на моем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых мной была получена определенная информация. 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 сотрудничать с Вами и в дальнейшем.

Индивидуальный предприниматель,
оценщик, к.э.н.

С.П. Щербинин

¹ НДС не предусмотрен

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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, выступать в качестве независимого оценщика и имеет все основания для проведения обоснованной и непредвзятой оценки.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.2

Объект оценки	Объекты недвижимости – 2 земельных участка, согласно Перечня Приложения №2
Состав объекта оценки	Земельные участки рассматриваются как условно свободные, без учета имеющихся на них объектов недвижимости
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, право долевой собственности. Оценке подлежит полное, ничем не ограниченное право собственности на объект оценки.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
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	07.05.2018
Срок проведения оценки	75 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. • 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. • Земельные участки оцениваются как условно свободные без учета имеющихся на них улучшений в виде объектов недвижимости.

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

Таблица 1.3

Заказчик оценки	Конкурсный управляющий должника ООО «ЭЛТЕ» Русалева Елена Юрьевна, ИНН 667111799185, Паспорт 6507 251237, выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Ленинском р-не гор. Екатеринбурга, 05.02.2008. Местонахождение: 620144, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 195, оф. 1133.
Сведения об Исполнителе оценки (оценщике)	Индивидуальный предприниматель – оценщик Щербинин Сергей Петрович Паспорт 6504 №059328, выдан Отделом милиции 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 25.03.2008. ОГРНИП 38667008400031 ИНН 666001512335
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Щербинин С.П. – член СМАО, свидетельство №323 от 04.05.2007. Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков расположена по адресу, 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж. ИП Щербинин включен в единый реестр аккредитованных организаций при «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Альянс» Выписка №000919 от 17.02.2017.
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. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №007648-1 от 29.03.2018 Общий стаж в области оценки более 20 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Щербинин С.П.- Полис №V51266-00000108 ООО СК «ВТБ Страхование». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 03.04.2018 по 02.04.2019.
Информация о привлекаемых специалистах	Другие лица, кроме указанных выше, к проведению оценки не привлекались

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 68.

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО.

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

1.4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В данном отчете произведено обоснованное определение рыночной стоимости объекта оценки – двух земельных участков производственного назначения, расположенные по адресу Челябинская область, г. Миасс, пр. 60 лет Октября, д.19.

Основание проведения оценки: Договор №18-48 от 01.03.2018.

Оценка произведена по состоянию на 07.05.2018 года. Участок оценивается на праве собственности без ограничений, обременений, без учета разделения на доли.

Результаты оценки могут быть использованы 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.

В результате проведения оценки, учитывая имеющиеся данные и факты, ограничительные условия и принятые допущения, была определена рыночная стоимость объекта оценки. В отчете дано обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов к оценке земельного участка. Результат оценки и итоговая стоимость приведена ниже.

Рыночная стоимость объектов оценки – два земельных участка производственного назначения, расположенные по адресу Челябинская область, г. Миасс, пр. 60 лет Октября, д.19. на дату проведения оценки составляет (округленно)²:

№п/п	Использование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Земельный участок КН:74:34:1800011:18	5 063,40	2 038 000,00
2	Земельный участок КН: 74:34:1800011:128	842,00	374 000,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Исполнитель не несет ответственности за результат оказания услуг по настоящему Договору в случае использования результатов оценки путем, не предусмотренным в Задании на оценку.

Все прогнозы, сделанные в Отчете, должны базироваться на существующей ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в Задании на оценку целях с учетом предполагаемого использования результата оценки. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

1.5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный раздел содержит описание подходов и методов, примененных оценщиком при определении стоимости объекта оценки, а также дается обоснование отказа от подходов, которые в данной оценочной работе, по мнению оценщика, использовать невозможно или нецелесообразно. В результате определяется общая последовательность определения стоимости объекта оценки и решения поставленной оценочной задачи.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости включала в себя следующие этапы:

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. 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 (правоустанавливающих и технических документов на оцениваемый объект недвижимости,

² НДС не предусмотрен

предоставленные Заказчиком оценки). В результате анализа правоподтверждающих документов было установлено, полное право собственности и право общей долевой собственности. Отсутствие иных обременений на объект оценки установлено оценщиком в пределах проверки представленных Заказчиком правоустанавливающих документов.

Анализ рынка объекта оценки

На этом этапе изучалась конъюнктура рынка земельных участков г. Миасс, была собрана информация о ценах предложений с объектами, аналогичными оцениваемому.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

При проведении оценки Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В данной работе рассмотрены все три подхода, расчеты произведены с позиции одного сравнительного подхода с соответствующими обоснованиями отказа от применения затратного и доходного подходов. Итоговая величина, полученная с позиции данного подхода, является итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки приведен в п. 6.1, настоящего Отчета.

2.1. ПРАВОВОЙ СТАТУС И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правовой статус объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости – два земельных участка

Земельный участок КН:74:34:1800011:18 общей площадью 5063,4 кв.м. находится на праве обще долевой собственности: 10/50 и принадлежит ООО «ЭЛТЕ», что подтверждается Актом приема-передачи от 26.06.2002 г. и Договором купли-продажи доли в праве на земельный участок №ЗД-04 от 12.05.2004 г. Зарегистрировано обременение в виде ипотеки в силу закона.

Земельный участок КН: 74:34:1800011:128 общей площадью 842,00 кв.м. находится на праве собственности и принадлежит ООО «ЭЛТЕ», что подтверждается Актом приема-передачи от 26.06.2002 г.; Решение №1 от 14.06.2002 г. Обременений и ограничений не зарегистрировано.

Для целей данной оценки рассматривается полное право собственности без ограничений и обременений без учета фактора разделения на доли.

Описание местоположения объекта оценки.

Местоположение оцениваемого земельного участка: РФ, Челябинская область, г. Миасс, пр. 60 лет Октября, д.19.

Миасс — город в Челябинской области России. Административный центр Миасского городского округа. Население составляет 151 856[1] чел. (2017).

Расположен на реке Миасс, у подножия Ильменских гор, в 96 км к западу от областного центра Челябинска. В Миасском городском округе расположена главная усадьба и большая часть Ильменского минералогического заповедника.

По состоянию на 2010-е годы город занимает территорию в 111,9 км², общая протяжённость дорог — 454 км. Площадь жилого фонда — 3 488 тыс. м². В городе работают 34 школы, 68 детских дошкольных учреждений. В городе действуют 6 профтехучилищ, 6 техникумов, открыто 3 филиала вузов, 2 музея, 3 дворца культуры, 11 домов культуры и клубов, 38 библиотек.

По причине преобладания производств машиностроительного комплекса относится к категории моногородов[5]. В Миасском городском округе развивается курортно-санаторная и туристическая зона (курорты на озере Тургояк, горнолыжные трассы, туры по вершинам Южного Урала на снегоходах), дикий самостоятельный туризм. Ежегодно, в середине июня проводится Ильменский фестиваль авторской песни.

В радиусе 30 км находятся такие города, как Чебаркуль, Златоуст, Карабаш, а также множество посёлков и деревень. Совокупная численность жителей, проживающих в 30-минутной транспортной доступности, составляет порядка 500 тыс. человек.

Крупнейшие предприятия:

- УралАЗ, с 1941 года — производство грузовых автомобилей и вахтовых автобусов марки «Урал».
- Государственный ракетный центр, с 1947 года — разработка ракетно-космической техники.
- НПО электромеханики, с 1958 года — производство датчиков, систем контроля, инерциальных навигационных систем.
- Миасский машиностроительный завод, с 1959 года — производство компонентов ракетных систем, кондитерского оборудования, нефтехимического и светодиодного оборудования.

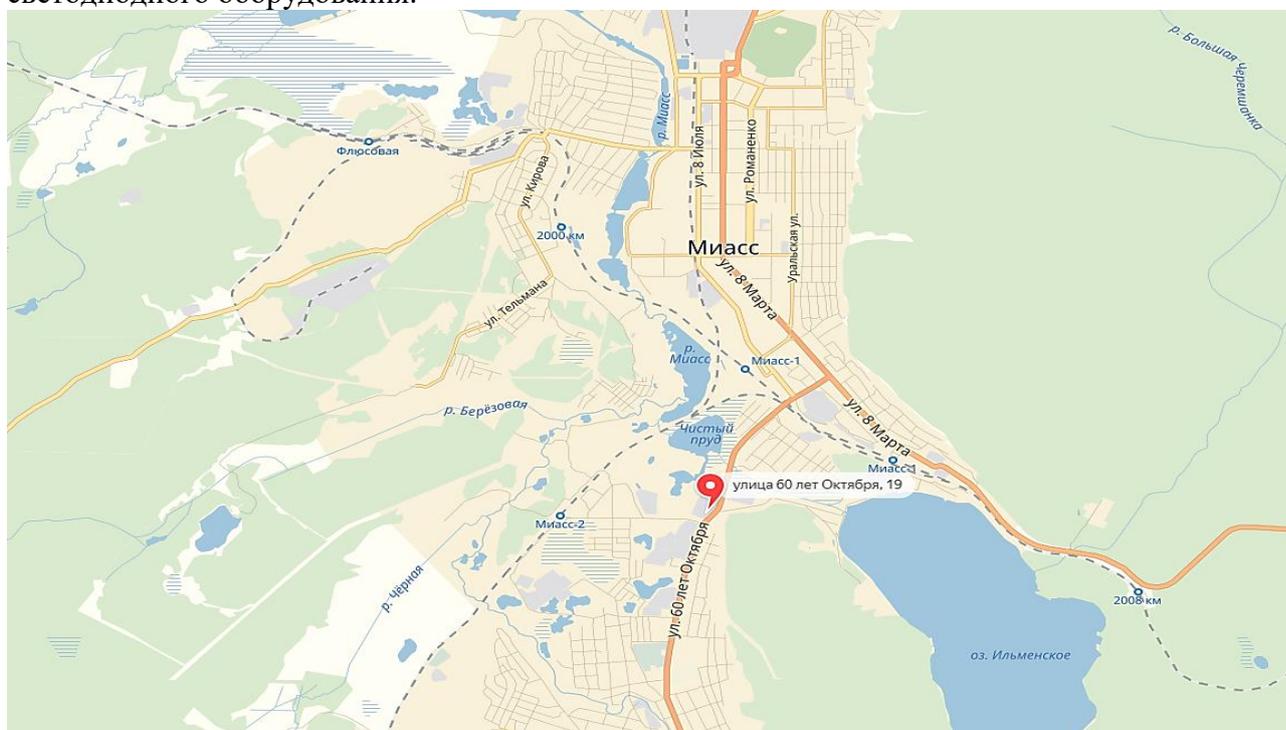


Рисунок 2.1. Расположение объекта оценки на карте Челябинской области

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов и предназначены для размещения промышленных объектов.

По характеру рельефа территория муниципального образования имеет предгорную часть холмистого характера, Поверхностным геологическим образованием, послужившим материнским основанием в процессе почвенного покрова явились твердые, кристаллические породы и рыхлые послетретичные отложения глины и песка. Такие почвы имеют мощные подпочвенные горизонты, глубоко скрывающиеся каменные породы и отличаются нормальной мощностью (около 100 см). Преобладающий тип почвы — подзолы. По влажности наибольшая часть почв относится к категории среднеувлажненных.

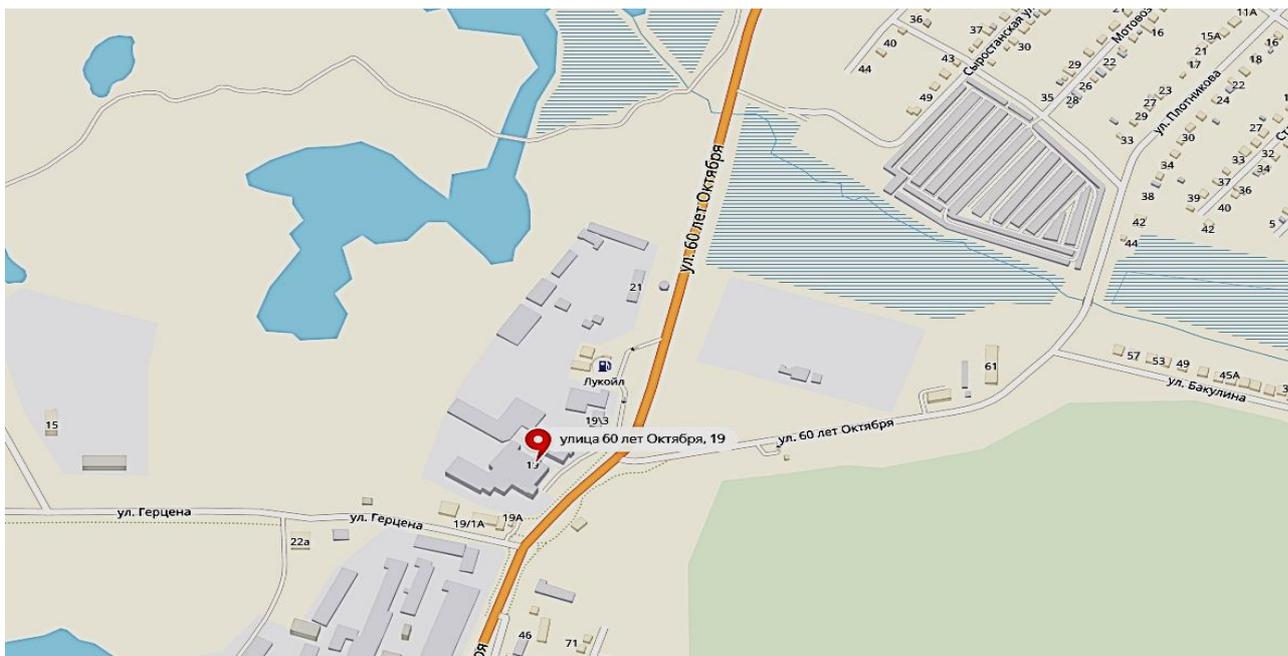


Рисунок 2.2. Расположение поселка на карте

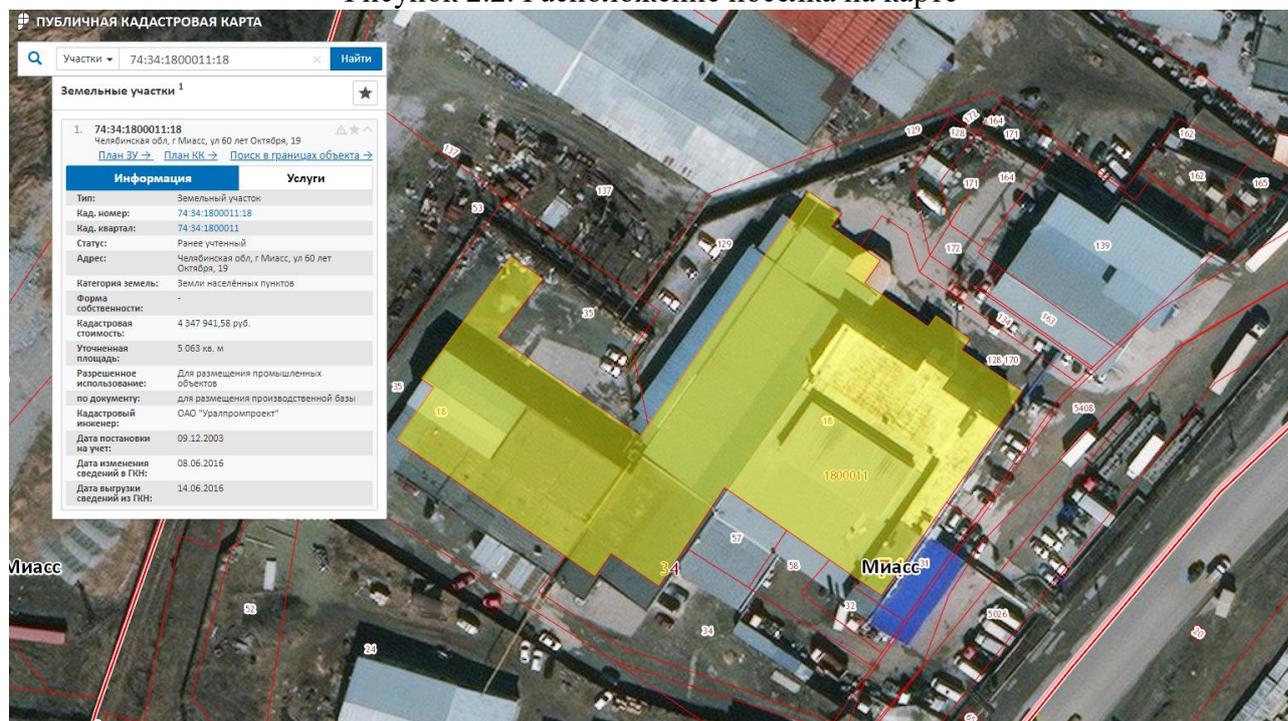


Рисунок 2.3. Земельный участок с КН:74:34:1800011:18 на публичной кадастровой карте³

³ [Публичная кадастровая карта Росреестр](#)

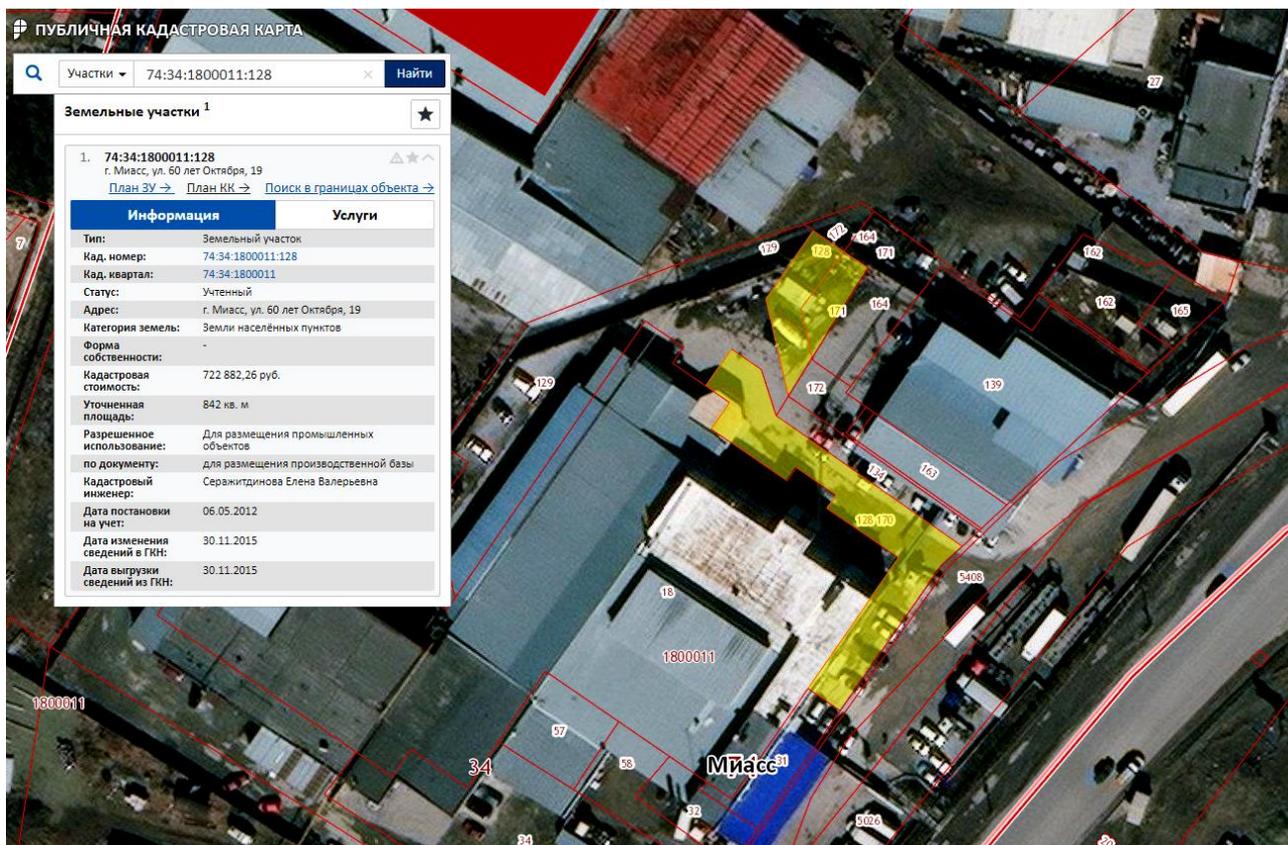


Рисунок 2.4. Земельный участок с КН:74:34:1800011:128 на публичной кадастровой карте⁴

2.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные количественные и качественные характеристики земельных участков

Земельный участок с КН 74:34:1800011:18.

На оцениваемом участке отсутствуют капитальные постройки, тем не менее, он примыкает к объектам недвижимости производственного назначения и обеспечивает доступ (подъезд) к ним, поэтому для целей данной оценки земельный участок рассматривается как условно свободный, пригодный под застройку по указанному назначению – размещение промышленных объектов.

Таблица 2.2

Наименование показателя	Значение
Объект оценки	земельный участок 74:34:1800011:128
Площадь земельного участка	842,00 кв. м.
Местоположение	Челябинская область, г. Миасс, пр. 60 лет Октября, д. 19.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Кадастровая стоимость	4 347 941,58 руб.
Текущее использование объекта	для размещения производственной базы
Инженерные сети	Электричество 15кВт/ 380 вольт
Коммуникации	Электричество, газ – возможно подключение
Рельеф	Холмистый
Окружение	Земли пром. назначения
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Сведения об износах и устареваниях	К земельным участкам такие понятия как «износ» и «устаревание» не применимы.

⁴ [Публичная кадастровая карта Росреестр](#)

Земельный участок с КН 74:34:1800011:128.

На оцениваемом участке присутствуют капитальные постройки, тем не менее, для целей данной оценки земельный участок рассматривается как условно свободный, пригодный под застройку по указанному назначению – размещение промышленных объектов.

Таблица 2.2

Наименование показателя	Значение
Объект оценки	земельный участок 74:34:1800011:18
Площадь земельного участка	5063,4кв.м.
Местоположение	Челябинская область, г. Миасс, пр. 60 лет Октября, д.19.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Кадастровая стоимость	722 882,26 руб.
Текущее использование объекта	для размещения производственной базы
Инженерные сети	Электричество 15кВт/ 380 вольт
Коммуникации	Электричество, газ – возможно подключение
Рельеф	Холмистый
Окружение	Земли пром. назначения
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Сведения об износах и устареваниях	К земельным участкам такие понятия как «износ» и «устаревание» не применимы.

2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Согласно Федеральному стандарту № 7 «Оценка недвижимости» 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 (п. 13 ФСО-7).

Учитывая, что участок только рассматривается как условно свободный, то в обязательном порядке используется текущее фактическое использование земельного участка – для размещения объектов промышленного назначения и иные варианты наилучшего использования не рассматриваются.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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 январе 2018 г.⁵ возобновился рост экономической активности в годовом сопоставлении. Потребительский спрос продолжил расширяться на фоне роста заработной платы и увеличения розничного кредитования. Увеличилась инвестиционная активность. В этих условиях значимо вырос выпуск по основным товарным группам. По оценкам, расширение совокупного спроса продолжит поддерживать производственную активность, не

⁵ http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/4619/EC_2018-02.pdf

оказывая чрезмерного инфляционного давления. В I квартале 2018 г. темп прироста ВВП, по оценке, составит 1,5 – 1,8%/

Экономика в январе 2018 г.
(прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не указано иное)

	2016 г.	Декабрь 2017 г.	IV квартал 2017 г.	2017 г.	Январь 2018 г.
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (ИБВЭД)	0,5	-0,5	-0,5	1,4	...
Промышленное производство	1,3	-1,5	-1,7	1,0	2,9
Производство сельхозпродукции	4,8	3,4	-0,2	2,4	2,5
Грузооборот транспорта	1,8	-0,2	1,8	5,4	0,9
Оборот розничной торговли	-4,6	3,1	3,0	1,2	2,8
Уровень безработицы*/с исключением сезонности**	5,5	5,1 / 5,0	5,1 / 5,1	5,2	5,2 / 4,9
Номинальная заработная плата	7,9	8,9	8,6	7,3	8,5
Реальная заработная плата	0,8	6,2	5,9	3,5	6,2
Объем строительства	-2,2	1,3	-0,6	-1,4	0,2

* В % к рабочей силе.
** Оценка Банка России.

Источник: Росстат.

В январе 2018 г. большинство индикаторов указывали на возобновление роста экономической активности в годовом выражении после ее снижения под влиянием временных факторов в конце прошлого года.

Продолжилось расширение потребительского спроса. Оборот розничной торговли вырос как в годовом, так и в месячном сопоставлении с исключением сезонности.

Поддержку потребительской активности, как и ранее, оказывали расширение розничного кредитования и благоприятная ситуация на рынке труда. Безработица сохранялась низкой (4,9%), не превышая своего естественного уровня. Темп прироста реальной заработной платы оставался высоким – на уровне IV квартала 2017 г. – в условиях улучшения экономической активности, низкой инфляции и повышения трудовых компенсаций для целевых категорий сотрудников бюджетного сектора в рамках выполнения «майских указов».

Рост потребительского спроса сопровождался расширением предложения товаров потребительского назначения. В условиях роста производства положительный вклад со стороны спроса в инфляцию остается невысоким.

Потребительский спрос устойчиво восстанавливается



Источник: Росстат, расчеты Банка России.

Разрыв между ростом зарплат в бюджетном и частном секторах сокращался



Источник: Росстат, расчеты Банка России.

В январе текущего года значительно ускорился рост розничных продаж автомобилей (примерно до 5% в месяц с исключением сезонности). Производство автомобилей в январе также существенно увеличилось под влиянием как внутреннего, так и внешнего спроса.

Также заметно возрос выпуск текстильных изделий и обуви. Объемы производства продовольственных товаров в январе 2018 г. сохранились практически неизменными. При этом продолжился рост выпуска большинства продовольственных товаров растительного происхождения и кондитерских изделий. Вместе с тем снизился выпуск мясной продукции.

В январе 2018 г., по оценкам Банка России, возобновился рост инвестиционной активности, поддерживаемый смягчением условий кредитования и улучшением инвестиционных планов предприятий промышленности. Это подтверждают данные опросов Института экономической политики им. Е.Т. Гайдара: баланс изменений капитальных вложений в основные фонды в январе вышел из отрицательной области. В этих условиях увеличивался выпуск основных видов продукции инвестиционного назначения, в том числе

строительных материалов, грузовых автомобилей и автобусов, а также некоторых видов механического оборудования (подшипники, газовые турбины).

Увеличение внешнего спроса и улучшение конъюнктуры на товарных рынках, по оценкам, способствовали росту добычи полезных ископаемых, в том числе угля и газа. При этом объем добычи нефти остается стабильным на протяжении нескольких месяцев в условиях действия соглашения со странами – экспортерами неф-ти. Выпуск промежуточных товаров стабилизировался на среднегодовом уровне 2017 года.

В результате улучшения показателей выпуска по основным товарным группам в январе 2018 г. темп прироста промышленного производства в годовом сопоставлении составил 2,9%. Это частично связано с действием временных позитивных факторов. По оценкам Банка России, расширение промышленного производства в феврале-марте 2018 г. продолжится в условиях дальнейшего увеличения совокупного спроса, однако несколько более низкими темпами.

Возобновился рост инвестиционной активности

прирост в % к январю 2014 г., с устранением сезонности



Источники: Росстат, ФТС России, расчеты Банка России.

Вырос выпуск по основным товарным группам

прирост в % к январю 2014 г., с устранением сезонности



Источники: Росстат, расчеты и оценки Банка России.

В I квартале 2018 г. рост потребительской активности продолжится, поддержку ему окажет дальнейшее повышение заработной платы, в том числе в бюджетной сфере. В целом позитивные настроения компаний (по данным IHS Markit PMI, оптимизм в промышленности в январе достиг максимума с июля 2017 г.) будут стимулировать инвестиционную активность.

В январе возобновился рост экономической активности

вклад в годовой темп прироста, п.п.



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Растущий потребительский и инвестиционный спрос не будет оказывать чрезмерного инфляционного давления и будет удовлетворяться как за счет увеличения производства отечественной продукции, так и за счет расширения импорта. По оценкам Банка России, годовой темп прироста ВВП в I квартале 2018 г. составит 1,5 – 1,8%.

Таблица 3.1.

Основные экономические и социальные показатели России⁶

	Январь 2018г.	В % к		Справочно	
		январю 2017г.	декабрю 2017г.	январь 2017г. в % к	
				январю 2016г.	декабрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ²⁾		99,8 ³⁾	
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,9	79,6	102,3	76,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	167,6	102,5	55,7	100,8	56,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	468,8	100,9	98,4	108,1	97,7
в том числе железнодорожного транспорта	214,9	105,6	97,9	111,2	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2321,2	102,8	75,0	97,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	736,3	102,1	90,9	102,7	89,9
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,0 ⁵⁾	122,2 ⁶⁾	112,9 ⁷⁾	109,8 ⁶⁾	115,0 ⁷⁾
в том числе:экспорт товаров	37,9	121,1	113,9	108,9	117,7
импорт товаров	24,2	123,9	111,2	111,4	110,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁸⁾	104,2 ⁹⁾		99,4 ¹⁰⁾	
Индекс потребительских цен		102,2	100,3	105,0	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		105,0	100,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾		100,0 ¹²⁾	50,3	101,3 ¹²⁾	49,6 ¹²⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	38400 ¹¹⁾	108,5 ¹¹⁾	75,0 ¹¹⁾	106,0	74,8
реальная		106,2 ¹¹⁾	74,8 ¹¹⁾	101,0	74,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,9 ¹³⁾	91,3	101,0	96,8 ¹⁴⁾	104,5 ¹⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,7	100,3	88,2	100,3

1) Данные за 2017г. (первая оценка).
2) 2017г. в % к 2016 году.
3) 2016г. в % к 2015 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за декабрь 2017 года.
6) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
9) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
10) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
11) Оценка.
12) В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей.
13) Предварительные данные.
14) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

⁶ http://www.gks.ru/bgd/free/B18_01/Main.htm

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

Выводы:

В экономике РФ в 2018г наблюдается положительная динамика роста ВВП, увеличение реальной заработной платы и внешнеэкономического оборота.

По итогам 2017 года прирост ВВП составил 1,8%. Инфляция за отчетный период (декабрь 2017 к декабрю 2016 года) составила 2,5%, прирост цен составил 3,7%. Таким образом, за прошлый год была зафиксирована минимальная инфляция за весь постсоветский период, оказавшаяся при этом заметно ниже целевого ориентира, установленного на уровне 4,0%.

В 2018 году инфляция прогнозируется на уровне 2,2-4%.

Указанные экономические и политические факторы носят системный характер, влияющий в целом на экономику страны и, в частности на рынок недвижимости. Влияние этих факторов и тенденций непосредственно на рынок жилой недвижимости и оцениваемых объектов не выявлено.

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Оцениваемый земельный участок имеет категорию «земли населенных пунктов» и следующий вид разрешенного использования: «Для размещения промышленных объектов».

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (1 часть, ст. 130), земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся к недвижимому имуществу. Таким образом, основным фактором, относящим объекты именно к недвижимости, является фактор фиксированного местоположения, а значит непосредственная связь с землей.

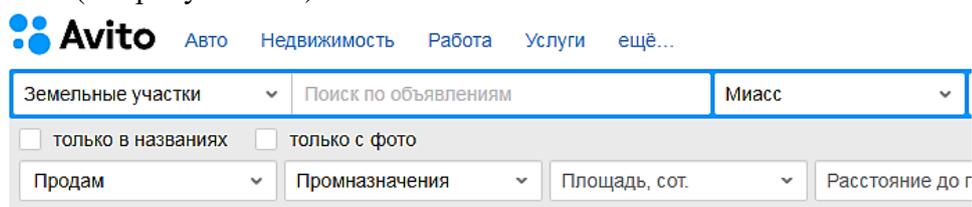
Оцениваемые земельные участки имеют разрешенное использование под объекты промышленного назначения, исходя из чего, их необходимо рассматривать на сегменте земель коммерческого назначения для размещения производственно-складской недвижимости и промышленных объектов.

Анализ рынка земли в Челябинской области в 2018 году

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Рынок продажи коммерческих земельных участков в Челябинской области весьма многообразен и зависит, в первую очередь от расположения относительно населенного пункта. Целесообразно рассматривать в связи с этим только предложения по продаже земельных участков, расположенных в г. Миасс, вблизи объекта оценки». Для анализа использованы Интернет-ресурсы сайта Авито (<https://www.avito.ru>).

Согласно сайту Авито (<https://www.avito.ru>) в г. Миасс выставлено всего 21 предложение, ценовой диапазон по продаже колеблется от 700 000 руб./участок до 23 000 000 руб./участок (см. рисунок 3.1.).



Все объявления в Миассе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения 21

Участок 5 сот. (промназначения)
700 000 руб. ...
р-н Центральный, ул Элеваторная 4
Агентство
14 мая 12:29

Участок 2 сот. (промназначения)
850 000 руб. ...
р-н Северный, Миасс, Северный
Агентство
14 мая 20:03

Участок 100 сот. (промназначения)
1 000 000 руб. ...
75К-015
27 апреля 23:11

Участок 25 сот. (промназначения)
1 100 000 руб. ...
р-н Центральный, ул 60 лет Октября
Агентство
20 апреля 14:03

Участок 10 сот. (промназначения)
1 500 000 руб. ...
р-н Центральный, Миасс
25 апреля 15:38

Рисунок 3.1. Ценовой диапазон земельных участков согласно сайту Авито

Из представленного диапазона отберем максимально сопоставимые предложения со всеми необходимыми коммуникациями и хорошей транспортной доступностью.

По результату отбора было выделено 3 максимально сопоставимых объекта-аналога:

Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Удельная ст-ть кв.м., руб./кв.м.
Миасс, р-н Центральный, Объездная дорога, 1	2 700 000	4 500	600
р-н Центральный, ул 60 лет Октября	1 100 000	2 500	440
Миасс, р-н Центральный, Тургоякское шоссе	4 500 000	10 000	450

В результате детального анализа предложений были выявлены три максимально сопоставимые по основным ценовым характеристикам: площадь, расположение, отсутствие доп. улучшений.

Ценовой диапазон предложений составил от 450 руб./кв.м. до 600 руб./кв.м., такой ценовой разброс обуславливается тем, что предложения по более высокой цене расположены в закрытом коттеджном поселке и имеют дополнительные улучшения.

3.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

Финансовый кризис продолжает оказывать сильное отрицательное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации в целом и региона расположения объекта оценки в частности.

Рынок коммерческих земельных участков в г. Миасс является неактивным.

Стоимость земельных участков в г. Миасс варьируется от 700 000 руб./участок до 23 000 000 руб./участок в зависимости от качественных и количественных характеристик объекта.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ 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.

Как следует из выше изложенного, затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов, поэтому в рамках данного отчета затратный подход не применялся.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определена на основании сведений о выставленных на продажу земельных участков на официальном сайте Авито.

Обоснование выбора аналогов.

При анализе БД выбирались земельные участки с сопоставимой общей площадью, назначением и с равной удаленностью и расположением относительно объекта оценки и ценового пояса указанного региона. В результате отбора было выбрано три аналога, которые имеют схожие характеристики и находятся примерно в том же ценовом сегменте, что и оцениваемый объект. Результаты расчетов представлены в таблицах 4.1. и 4.2. Объяснение корректировок приведено далее.

Время продажи. Все объекты-аналоги на дату оценки были выставлены на продажу, соответственно поправка на изменение цен за период между датами сделки и оценки не применялась.

Условия продажи (уторгование). Скидки к ценам предложений. Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

Для расчёта поправки использовались данные исследований Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2012 стр. 55-56, приведены следующие значения скидок:

Скидка на торг %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	8%	23%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	8%	23%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	8%	30%

Для целей данной оценочной работы, учитывая кризисные явления в экономике, согласно обзору рынка, в отчете применялась максимальная скидка для земельных участков под индустриальную застройку - 23%.

Поправка на назначение. Разрешенное использование. Все аналоги расположены в жилой зоне поселка, имеют одну категорию земель и возможное использование – под индустриальную застройку. В связи с этим поправка на разрешенное использование не применяется.

Местоположение. Фактор местоположения в стоимости сравниваемых объектов является одним из определяющих. Для земель промышленного назначения такой фактор как местоположение является определяющим только с точки зрения транспортной доступности и обеспечения необходимыми энергоресурсами и коммуникациями. Поскольку объекты-аналоги расположены в разных частях города, но их расположение, инженерное обеспечение и транспортная доступность относительно сопоставимо, применение данной поправки не производится.

Поправка на размер участка.

Закономерность, отражающая зависимость цены от площади земельного участка выведена в статистических исследованиях⁷. В результате этих исследований установлено, что поправка на площадь земельных участков подчиняется экспоненциальной зависимости и выражается следующей формулой:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

Где: K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

В результате коэффициент поправки для земельных участков для 10 диапазонов наиболее употребимых размеров представлен в следующей таблице.

⁷ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под коммерческими объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).

Данные для расчета корректировки на масштаб

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

для расчета поправок для конкретных аналогов относительно оцениваемого земельного участка необходимо использовать формулу:

$$K_{п} = \left(\frac{C_{оо}}{C_{оА}} - 1 \right) \times 100\%$$

KП – размер корректировки на площадь земельного участка;

СОО – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

СОА – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Данная поправка отражает зависимость стоимости земельного участка от его размера.

Наименование объекта	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент корректировки (KS)	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	5 063	0,886870275	
Аналог 1	4 500	0,89583906	-
Аналог 2	2 500	0,941899875	-5,84%
Аналог 3	10 000	0,8368527	5,98%

Наименование объекта	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент корректировки (KS)	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	842	1,033522416	
Аналог 1	4 500	0,89583906	15,37%
Аналог 2	2 500	0,941899875	9,73%
Аналог 3	10 000	0,8368527	23,50%

По остальным критериям поправки не применялись, так как объект оценки и выбранные аналоги являются идентичными по всем показателям.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка КН 74:34:1800011:18, площадью 5063,4 кв. м приведен ниже в таблице 4.1.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка КН 74:34:1800011:128, площадью 842 кв. м приведен ниже в таблице 4.2.

4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

Доходный подход наиболее применим для объектов, которые потенциально рассматриваются как доходоприносящие, таких как магазины, офисные центры, склады и т.д.

Земельные участки предназначены для размещения производственных объектов и не могут быть оценены без взаимосвязи с ними. Поэтому, доходный подход в данной работе не применяется.

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Поскольку в процессе оценки был сделан вывод о том, что сравнительный подход является в данном случае единственным приемлемым методом оценки для определения стоимости объекта оценки, то, соответственно, в согласовании результатов оценки нет необходимости – рыночная стоимость объекта оценки будет совпадать с результатами расчетов в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации и проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что

Рыночная стоимость объектов оценки – два земельных участка производственного назначения, расположенные по адресу Челябинская область, г. Миасс, пр. 60 лет Октября, д.19. на дату проведения оценки составляет (округленно)⁸:

№п/п	Использование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Земельный участок КН:74:34:1800011:18	5 063,40	2 038 000,00
2	Земельный участок КН: 74:34:1800011:128	842,00	374 000,00

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ И ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

2. 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;

3. 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;

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

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

6. 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;

7. расчетная стоимость признается действительной на дату оценки;

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

Оценщик

Щербинин С.П.

⁸ НДС не предусмотрен

Таблица 4.1

Расчет рыночной стоимости земельного участка 74:34:1800011:18, площадью 5063,4 кв. м.

	Объект оценки	Аналог1	Аналог2	Аналог3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Челябинская область, г Миасс, ул 60 лет Октября, 19	Миасс, р-н Центральный, Объездная дорога, 1	р-н Центральный, ул 60 лет Октября	Миасс, р-н Центральный, Тургоякское шоссе
Стоимость предложения, руб.		2 700 000	1 100 000	4 500 000
Площадь, кв.м.	5 063,40	4 500	2 500	10 000
Стоимость , руб./1 кв.м.		600	440	450
Дата действия цены	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки
Поправка на дату		0	0	0
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		600	440	450
Источник информации		https://www.avito.ru/miass/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_354747017	https://www.avito.ru/miass/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1211472767	https://www.avito.ru/miass/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_959897653
Продавец		8(908)0666300	8(951)1122405	
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправка на тип цены (на уторгование)		23%	23%	23%
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	339	347
Объем передаваемых прав	общая долевая собственность: 10/50	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на объем передаваемых прав		1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	339	347
Местоположение	Челябинская область, г Миасс, ул 60 лет Октября, 19	Миасс, р-н Центральный, Объездная дорога, 1	р-н Центральный, ул 60 лет Октября	Миасс, р-н Центральный, Тургоякское шоссе
Поправка на месторасположение		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	339	347
Разрешенное использование	для размещения производственной базы	для размещения производственной базы	для размещения производственной базы	для размещения производственной базы
Поправка на назначение		1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	339	347
Способ продажи		торги по банкротству	торги по банкротству	торги по банкротству

Поправка на способ продажи		1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	339	347
Наличие коммуникации	Электричество, ГВС, отопление	Электричество, ГВС, отопление	Электричество, ГВС, отопление	Электричество, ГВС, отопление
Поправка на наличие коммуникации		1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	339	347
Поправка на масштаб		0,00%	-5,84%	5,98%
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	319	367
Поправка на нахождение внутри КП		0,00	0,00	0,00
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	319	367
Кол-во корректировок		1	2	2
		1,00	0,50	0,50
Весовые коэффициенты		0,5000	0,2500	0,2500
Стоимость прав на 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, руб.	402,55			
Стоимость прав на земельный участок, руб.	2 038 291,64			

Таблица 4.2

Расчет рыночной стоимости земельного участка 74:34:1800011:128, площадью 842,0 кв. м.

	Объект оценки	Аналог1	Аналог2	Аналог3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Челябинская область, г Миасс, ул 60 лет Октября, 19	Миасс, р-н Центральный, Объездная дорога, 1	р-н Центральный, ул 60 лет Октября	Миасс, р-н Центральный, Тургоякское шоссе
Стоимость предложения, руб.		2 700 000	1 100 000	4 500 000
Площадь, кв.м.	842,00	4 500	2 500	10 000
Стоимость, руб./1 кв.м.		600	440	450
Дата действия цены	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки
Поправка на дату		0	0	0
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		600	440	450
Источник информации		https://www.avito.ru/miass/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaz_nacheniya_354747017	https://www.avito.ru/miass/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaz_nacheniya_1211472767	https://www.avito.ru/miass/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_959897653
Продавец		8(908)0666300	8(951)1122405	
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправка на тип цены (на уторгование)		23%	23%	23%
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	339	347

Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Поправка на объем передаваемых прав</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	339	347
Местоположение	Челябинская область, г Миасс, ул 60 лет Октября, 19	Миасс, р-н Центральный, Обьездная дорога, 1	р-н Центральный, ул 60 лет Октября	Миасс, р-н Центральный, Тургоякское шоссе
<i>Поправка на месторасположение</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	339	347
Разрешенное использование	для размещения производственной базы	для размещения производственной базы	для размещения производственной базы	для размещения производственной базы
<i>Поправка на назначение</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	339	347
Способ продажи		торги по банкротству	торги по банкротству	торги по банкротству
<i>Поправка на способ продажи</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	339	347
Наличие коммуникации	Электричество, ГВС, отопление	Электричество, ГВС, отопление	Электричество, ГВС, отопление	Электричество, ГВС, отопление
<i>Поправка на наличие коммуникации</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		462	339	347
<i>Поправка на масштаб</i>		<i>15,37%</i>	<i>9,73%</i>	<i>23,50%</i>
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		533	372	428
<i>Поправка на нахождение внутри КП</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Стоимость с учетом поправки, руб./1 кв.м.		533	372	428
Кол-во корректировок		2	2	2
		<i>0,50</i>	<i>0,50</i>	<i>0,50</i>
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Стоимость прав на 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, руб.	444,23			
Стоимость прав на земельный участок, руб.	374 042,67			

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. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
3. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
4. 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.
5. Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок КН:74:34:1800011:18;
2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок КН:74:34:1800011:128;

6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ 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 и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 68
6. Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО.
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р).
8. Аналитический журнал «Рынок земельных участков» за IV квартал 2016 Уральская Палата Недвижимости;
9. Данные глобальной сети Internet (www.upn.ru, www.e1.ru и др.).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Распечатки ценовой информации об объектах-аналогах

☆ **Участок 100 сот. (промназначения)** 4 500 000 ₽
№ 959897653, размещено 12 апреля в 10:20 1190 (+8)
[Добавить заметку](#)



Показать телефон
8 904 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Центральное Ц
Агентство
На Avito с июля 2013
Завершено 53 объявления

32 объявления пользователя

Контактное лицо
Дмитрий
Адрес
Челябинская область, Миасс, Тургоряжское шоссе



☆ **Участок 25 сот. (промназначения)** 1 100 000 ₽
№ 1211472767, размещено 20 апреля в 14:03 1667 (+9)
[Добавить заметку](#)



Показать телефон
8 951 XXX-XX-XX

Написать сообщение

ЕВРАЗИЯ Ч
Агентство
На Avito с августа 2015
Завершено 64 объявления

Контактное лицо
Кушнова Надежда Борисовна
Адрес
Челябинская область, Миасс, ул 60 лет Октября



☆ **Участок 45 сот. (промназначения)** 2 700 000 ₽
№ 354747017, размещено 3 мая в 14:46 3924 (+11)
[Добавить заметку](#)



Показать телефон
8 908 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Частное лицо Ч
Агентство
На Avito с марта 2012

2 объявления пользователя

Контактное лицо
Андрей
Адрес
Челябинская область, Миасс, Обьездная дорога, 1 линия.



Копии свидетельства оценщика, подтверждающего членство в СРО, и страхового полиса по страхованию гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № V51266-0000108

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «28» марта 2018 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д. 1а <small>Наименование филиала, адрес местонахождения филиала, телефон</small>
СТРАХОВАТЕЛЬ	Щербинин Сергей Петрович <small>Условно 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. Екатеринбурга, 31.03.2003 г. РФ, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, кв.26 <small>ФИО</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам, при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <small>Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования</small>
ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, и (или) третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп.11.4.3., 11.4.4. Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 Тридцать миллионов рублей <small>Цифрами и прописью</small>
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	30 000 000,00 Тридцать миллионов рублей <small>Цифрами и прописью</small>
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	0 00, по каждому страховому случаю <small>Цифрами и прописью</small>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	18 500,00 (Восемнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «03» апреля 2018 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с 03.04.2018 г. до 02.04.2019 г. <small>Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии</small>
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «28» марта 2018 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«02» апреля 2018 г. город Екатеринбург

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Щербинин Сергей Петрович
Адрес местонахождения	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	Адрес местонахождения	г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, кв.26
Почтовый адрес:	620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д. 1а	Почтовый адрес:	г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, кв.26
ИНН	7702263726 КПП 997950001	ИНН	Паспорт 65 04 059328, выдан Отделом милиции Кировского РУВД г. Екатеринбурга, 31.03.2003 КПП
БИК	046577952	БИК	
Расчетный счет	40701810128020002583	Расчетный счет	
Банк	ПАО Банк ВТБ в г. Екатеринбург	Банк	
Кор. счет	3010181040000000952	Кор. счет	
Представитель Страховщика	Мовсесян Ю.В.	Представитель Страхователя	Щербинин С.П.

Саморегулируемая организация Арбитражных управляющих
«Альянс»

603000, г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, 69-10.
Тел./факс: (8-8312) 30-07-05 e-mail: ssherbinov_av@mail.ru

Единый Государственный Реестр Саморегулируемых организаций
Арбитражных управляющих Пер. №009 от 18 февраля 2003 года

ВЫПИСКА

из реестра организаций, аккредитованных при Союзе «Саморегулируемая
организация арбитражных управляющих «Альянс»

Постоящая выписка дана по заявлению _____

Щербинин Сергея Петровича
(ф.и.о.)

Организация **ИП Щербинин С.П.**

Включен в реестр организаций, аккредитованных при Союзе
«Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Альянс» по
следующим видам деятельности:

- оценочная деятельность.

Дата внесения в реестр: 17 февраля 2017 г.

Срок действия аккредитации

3 ам
Генеральный директор
Союза «СОАУ «Альянс»

1 год

А.В. Щербинин
С.В. Шаркина

Срок аккредитации продлен до 16 февраля 2019 г.

Per. № 001038