

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 15071600

<i>Объект оценки:</i>	<i>Недвижимое имущество</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>Россия, Челябинская обл., Сосновский район; г. Челябинск</i>
<i>Заказчик:</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и управление»</i>
<i>Собственник:</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и управление»</i>
<i>Дата оценки:</i>	<i>16 июля 2015 года</i>
<i>Дата составления:</i>	<i>30 июля 2015 года</i>
<i>Цель оценки:</i>	<i>Определение рыночной стоимости</i>

Челябинск
2015

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	- 7 -
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	- 8 -
2.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	- 9 -
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 П. 8В)	- 10 -
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	- 11 -
5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	- 12 -
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	- 13 -
7. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	- 16 -
Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки	- 16 -
Анализ наиболее эффективного использования земельных участков	- 19 -
Анализ наиболее эффективного использования улучшений земельных участков	- 19 -
Возможные ограничения по использованию земельных участков и сервитуты	- 20 -
8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	- 20 -
9. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	- 26 -
10. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	- 26 -
Расчёт физического износа объектов оценки	- 27 -
Расчет функционального износа	- 28 -
Расчёт внешнего износа	- 29 -
Расчёт совокупного износа	- 29 -
Прибыль девелопера	- 29 -
11. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	- 31 -
12. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	- 31 -
Последовательность определения стоимости объектов оценки	- 32 -
Описание объектов – аналогов земельных участков сельскохозяйственного назначения	- 32 -
Описание объектов – аналогов земельных участков под ИЖС	- 33 -
Описание объектов – аналогов производственных помещений	- 33 -
Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:242 методом прямого сравнительного анализа продаж	- 36 -
Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:239 методом прямого сравнительного анализа продаж	- 36 -
Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:236 методом прямого сравнительного анализа продаж	- 37 -
Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:241 методом прямого сравнительного анализа продаж	- 37 -
Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:238 методом прямого сравнительного анализа продаж	- 37 -
Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1107001:1026 методом прямого сравнительного анализа продаж	- 38 -
Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:237 методом прямого сравнительного анализа продаж	- 38 -
Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:243 методом прямого сравнительного анализа продаж	- 38 -

РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР: 74:36:0404014:98 МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ.....	- 39 -
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	- 40 -
14. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	- 41 -
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	- 50 -

Заключение

о рыночной стоимости недвижимого имущества

На основании договора об оказании услуг по оценке имущества №15071600 от 16 июля 2015 г., специалистом-оценщиком Бузановой Е.В.¹ произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, находящихся в собственности ООО «Консалтинг и управление» на праве собственности.

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 17 июля 2015 года.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом ниже отчёте об оценке рыночной стоимости объектов оценки, мы пришли к заключению, что **рекомендуемая рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 17 июля 2015 года округленно составляет:**

№ п/п	Объект права	Общая площадь, кв.м.	Место расположения	Рыночная стоимость, руб.
1.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:242	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 7,12 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,20 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС
2.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:239	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,28 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,05 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС
3.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:236	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,50 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,87 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС
4.	Нежилое помещение, кадастровый (или условный) номер: 74:36:0404014:98	2 381,5	г. Челябинск, ул. 1-я Томинская, д.1	8 332 000 (Восемь миллионов триста тридцать две тысячи)
5.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:241	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 3,96 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,48 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС
6.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:238	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,35 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,98 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС
7.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1107001:1026	1 347,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 160 м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка, расположенного за пределами участка	1 821 000 (Один миллион восемьсот двадцать одна тысяча) без НДС
8.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:237	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,43 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,94 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС
9.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:243	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 3,91 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,90 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС

¹ E-mail: escons@yandex.ru

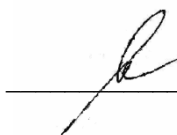
10.	Объект незавершенного строительства, степень готовности 50%	199,9	Челябинская обл., Сосновский р-н, примерно в 160 м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка	2 757 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч), НДС в том числе
Итого:		15 234 000 (Пятнадцать миллионов двести тридцать четыре тысячи)		

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным стандартом №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255; с Федеральным стандартом №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254; с Федеральным стандартом №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256; Федеральным стандартом №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г №611; Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ в действующей на дату оценки редакции.

Информация и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, находится в соответствующих разделах отчёта.

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Оценщик, кандидат экономических наук

 Бузанова Е.В.

Индивидуальный предприниматель



 Бузанов С.Н.

1. Основные факты и выводы

Данный раздел, в соответствии с требованиями п. 8 (а) ФСО № 3 включает следующие пункты: - общая информация, идентифицирующая объект оценки; - результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; - итоговая величина стоимости объекта оценки							
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектами оценки являются: 1. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:242. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 7,12 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,20 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 2. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:239. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,28 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,05 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 3. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:236. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,50 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,87 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 4. Нежилое помещение. Кадастровый номер: 74:36:0404014:98. Общая площадь: 2 381,5 кв.м. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. 1-я Томинская, д.1. 5. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:241. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 3,96 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,48 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 6. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:238. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,35 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,98 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 7. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1107001:1026. Общая площадь: 1 347,0 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 160 м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка, расположенного за пределами участка. 8. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:237. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,43 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,94 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 9. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:243. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 3,91 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,90 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 10. Объект незавершенного строительства, степень готовности 50%. Кадастровый номер: 74:19:1107001:2956. Общая площадь: 199,9 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, примерно в 160 м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка. Документ, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки: - Выписка из ЕГРП №74-0-1-195/4536/2015-965 от 26.03.2015 г.						
	Результаты оценки, полученные с применением различных подходов	Результаты проведенных расчетов с применением различных подходов к оценке представлены в следующей таблице:					
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов	№ п/п	Объект оценки	Место нахождения	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Средневзвешенное значение рыночной стоимости, руб.
	1	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер:	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 7,12 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в	332 000	Не применялся	Не применялся	332 000

	74:19:1401001:242	5,20 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный				
2	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:239	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,28 км по направлению на с/з от ориентира шк. д.Алишева, в 5,05 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000	Не применялся	Не применялся	332 000
3	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:236	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,50 км по направлению на с/з от ориентира шк. д.Алишева, в 4,87 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000	Не применялся	Не применялся	332 000
4	Нежилое помещение, кадастровый (или условный) номер: 74:36:0404014:98	г. Челябинск, ул. 1-я Томинская, д.1	8 332 000	Не применялся	Не применялся	8 332 000
5	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:241	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 3,96 км по направлению на с/з от ориентира шк. д.Алишева, в 5,48 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000	Не применялся	Не применялся	332 000
6	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:238	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,35 км по направлению на с/з от ориентира шк. д.Алишева, в 4,98 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000	Не применялся	Не применялся	332 000
7	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1107001:1026	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 160 м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка, расположенного за пределами участка	1 821 000	Не применялся	Не применялся	1 821 000
8	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:237	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,43 км по направлению на с/з от ориентира шк. д.Алишева, в 4,94 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000	Не применялся	Не применялся	332 000
9	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:243	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 3,91 км по направлению на с/з от ориентира шк. д.Алишева, в 4,90 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000	Не применялся	Не применялся	332 000
10	Объект незавершенного строительства, степень готовности 50%	Челябинская обл., Сосновский р-н, примерно в 160 м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка	Не применялся	Не применялся	2 757 000	2 757 000
	Итого:					15 234 000
Итоговая величина стоимости объектов оценки		Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 16 июля 2015 г. составляет: 15 234 000 (Пятнадцать миллионов двести тридцать четыре тысячи) рублей				

2. Задание на оценку

В настоящем разделе дана постановка задания на оценку, сформулированы цели оценки, выполнена идентификация объектов собственности и указана действительная дата оценки. Также приводятся ограничительные условия и сделанные допущения; сведения о специалистах, проводивших оценку.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта

1. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.
2. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
3. Чертежи, фотографии и схемы, если таковые приведены в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.
6. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

9. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в нашем отчёте.

2.1 Общие сведения

Таблица 1

Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и Управление», Адрес (место нахождения) юридического лица: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Свободы, 83, оф.414, ИНН 7453221000, КПП 745301001, ОГРН1107453007562, дата присвоения 19.08.2010г.
Основание для проведения оценки	Договор об оказании услуг по оценке №15071600 от 16.07.2015 г.
Тип объекта оценки	Объекты недвижимости - земельные участки, нежилое помещение, объект незавершенного строительства
Объекты оценки	1. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:242. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 7,12 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,20 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 2. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:239. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,28 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,05 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 3. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:236. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,50 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,87 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 4. Нежилое помещение. Кадастровый номер: 74:36:0404014:98. Общая площадь: 2 381,5 кв.м. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. 1-я Томинская, д.1. 5. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:241. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 3,96 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,48 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 6. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:238. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,35 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,98 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 7. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1107001:1026. Общая площадь: 1 347,0 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 160 м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка, расположенного за пределами участка. 8. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:237. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,43 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,94 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 9. Земельный участок. Кадастровый номер: 74:19:1401001:243. Общая площадь: 42 000,0 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, в 3,91 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,90 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный. 10. Объект незавершенного строительства, степень готовности 50%. Кадастровый номер: 74:19:1107001:2956. Общая площадь: 199,9 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, примерно в 160 м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка.
Характер текущего пользования	Используется по назначению
Имущественные права на объект оценки (ФСО №1 п. 176)	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том	Оцениваемое право – право собственности. Существующие ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано

числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО №7 п. 8)	
Вид стоимости (ФСО №1 п. 17д)	Рыночная
Отчет об оценке	Согласно п.3 ФСО 3 «Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки»
Последовательность определения стоимости	В соответствии с п. 16 ФСО 1
Методические основы оценки	- ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 - Федеральный закон от 20 апреля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Ограничения и пределы применения стоимости	Согласно п.26 ФСО 1 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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»
Цель оценки (ФСО №1 п.17в)	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (ФСО №1 п. 17г)	Результат оценки предназначен для реализации в рамках арбитражного управления. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора об оценке
Дата оценки	16 июля 2015 года
Дата личного осмотра	16 июля 2015 года
Период проведения работ (срок проведения оценки)	16 июля – 30 июля 2015 года
Дата составления отчета	30 июля 2015 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственность за достоверность информации, содержащейся в документации, предоставляемой Заказчиком
Документы, на основании которых производилась оценка (перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)	Выписка из ЕГРП №74-0-1-195/4536/2015-965 от 26.03.2015 г
Оставшийся срок экономической жизни объекта	Не определялся
Маркетинговое время	3 месяца
Балансовая стоимость	44 285 579, 44 рублей

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (ФСО 3 п. 8в)

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и Управление», Адрес (место нахождения) юридического лица: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Свободы, 83, оф.414, ИНН 7453221000, КПП 745301001, ОГРН1107453007562, дата присвоения 19.08.2010г.
Оценщик, с которым заключен договор подряда	Бузанова Елена Владимировна, паспорт серия 7509 №706136, выдан 11.05.2010 отделом УФМС России по Челябинской области в Ленинском районе г. Челябинска
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство СРО ДСО №621 от 05 августа 2013 года
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 402636 от 26.11.02., Свидетельство о повышении квалификации от 24.02.2015 г.
Документы, подтверждающие квалификацию оценщика в области судебной экспертизы	Свидетельство о повышении квалификации по программе «16.1. Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе для их оценки» от 23 ноября 2007 года, г. Москва, выданное ИПК РФЦСЭ, диплом кандидата экономических наук № 001/к от 11.08.2010 г., апостиль № 1094 от 08.10.2010 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис от 10 января 2015 г., ОСАО «Ингосстрах», срок действия договора страхования до 10 февраля 2016 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	Опыт работы в области оценки 12,5 лет

Юридический адрес	454108, г. Челябинск, улица Харлова, 9-320, 2315328, 7291135, e-mail: escons@yandex.ru .
Фактическое местонахождение	454108, г. Челябинск, улица Харлова, 9-320, 2315328, 7291135, e-mail: escons@yandex.ru .
Сведения об организации-исполнителе	Индивидуальный предприниматель Бузанов Сергей Николаевич, ОГРНИП 304744935900168, дата внесения 24.12.2004 г., ИНН 744900018387, Р/с 40802810553010000222 в Василевском филиале Челябинвестбанка, БИК 047501779, К/с 30101810400000000779
Информация обо всех привлекаемых к проведению и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки	Ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику при проведении и подготовке отчета об оценке

4. Заявление о качестве оценки

Подписавший данный отчет надлежащий оценщик (далее Оценщик), настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, мной проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющихся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
4. Оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объектов оценки или с деятельностью по оценке объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененных объектов, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 20 апреля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 от 20 июля 2007 года, ФСО № 7.
6. Согласно Информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
7. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт работы в области оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Согласно п. 18 ФСО №1 оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.
10. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
11. Оценщик лично произвел наружный осмотр предоставленного оцениваемого имущества.

Оценщик

Бузанова Е.В.

5. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки;
 - сбор и анализ информации, необходимой и достаточной для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.
2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки:
 - состав работ по настоящей оценке не содержит работ, выполнение которых могло бы повлиять на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - использование дополнительной информации, которая может содержаться в открытом доступе, не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - вся используемая в отчете информация, в том числе, мнения участников рынка, к которому относится объект оценки, высказанные в ходе переговоров с Оценщиком, считается достоверной;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. В соответствии с п. 13 ФСО 3, отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) получателя отчета мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
3. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
4. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
5. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств в обременении, которые могли иметь место на дату проведения оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременении.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.
4. В соответствии с п. 11 ФСО 3, использованная в отчете информация, предоставленная заказчиком, приложена в приложении к отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у оценщика есть основания считать иначе.

5. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчета.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на июль 2015 г. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки, в соответствии с п. 19 ФСО 1.
3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
4. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
6. Вычисления производились с помощью программы EXCEL в пределах допустимых программой погрешностей.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. Используемая терминология и процесс оценки

В данном разделе определяются понятия и термины, использованные в процессе оценки. Это позволяет заказчику и оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты. Описан набор подходов и методов, применённых оценщиком в своей работе.

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. применяются следующие термины и определения:

Рыночная стоимость объекта оценки

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
 - при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
 - при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,
 - а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
 - при национализации имущества;
 - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
 - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
- при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

При определении **инвестиционной стоимости** (ФСО№2 п. 8) объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** (ФСО№2 п. 9) объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** (ФСО№2 п. 10) объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1 п. 15);
- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1 п. 14);
- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1 п. 13)

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1 п. 7).

Дата проведения оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (ФСО №1 п.8).

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1 п.4).

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях (ФСО №1 п. 14).

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО №1 п. 12).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1 п. 6).

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (ФСО №1 п. 11).

Применяемые стандарты оценочной деятельности

- *ФСО № 1* - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 30 августа 2007 г. № 256;
- *ФСО № 2* – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 30 августа 2007 г. № 255;
- *ФСО № 3* – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 30 августа 2007 г. № 254;
- *ФСО № 7* – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан соблюдать федеральные стандарты оценки.

Процесс оценки

Проведение оценки включало в себя следующие этапы (ФСО №1 п.16):

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

7. Анализ объекта недвижимого имущества и его окружения

Стоимость недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, “престижностью” района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование.

Перечисленные вопросы рассматриваются в настоящем разделе.

Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:242

Таблица 2

Кадастровый номер	74:19:1401001:242
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования
Общая площадь земельного участка, кв. м.	42 000,0
Кадастровая стоимость, руб.	351 960,0
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	8,38
Состояние участка	Хорошее
Состояние дорог	Хорошее
Характер текущего пользования	По назначению
Документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Выписка из ЕГРП №74-0-1-195/4536/2015-965 от 26.03.2015 г; – http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:239

Таблица 3

Кадастровый номер	74:19:1401001:239
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования
Общая площадь земельного участка, кв. м.	42 000,0
Кадастровая стоимость, руб.	351 960,0
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	8,38
Состояние участка	Хорошее
Состояние дорог	Хорошее
Характер текущего пользования	По назначению
Документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Выписка из ЕГРП №74-0-1-195/4536/2015-965 от 26.03.2015 г; – http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:236

Таблица 4

Кадастровый номер	74:19:1401001:236
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования
Общая площадь земельного участка, кв. м.	42 000,0
Кадастровая стоимость, руб.	351 960,0
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	8,38
Состояние участка	Хорошее
Состояние дорог	Хорошее
Характер текущего пользования	По назначению
Документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Выписка из ЕГРП №74-0-1-195/4536/2015-965 от 26.03.2015 г; – http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Нежилое помещение, кадастровый (или условный) номер: 74:36:0404014:98

Таблица 5

Год последнего ремонта	<i>Нет сведений</i>
Год ввода в эксплуатацию	<i>Нет сведений</i>
Общая площадь	<i>2381,5 кв.м.</i>
Техническое состояние	<i>Неудовлетворительное</i>
Год постройки	<i>Нет сведений</i>
Этаж расположения	<i>1 этаж</i>
Фундамент	<i>Нет сведений</i>
Стены	<i>Кирпич, шлакоблок</i>
Перекрытия	<i>Железобетонные</i>
Перегородки	<i>Кирпич</i>
Крыша	<i>Нет сведений</i>
Полы	<i>Бетон</i>
Проемы оконные	<i>Деревянные</i>
Проемы дверные	<i>Металлические</i>
Внутренняя отделка стен	<i>Побелка, окраска, пластиковые стеновые панели, подвесной потолок «Армстронг»</i>
Санитарно-техническое оборудование здания	<i>Отсутствует, все коммуникации принадлежат на праве собственности третьим лицам</i>
Вид права	<i>Право собственности</i>
Существующие ограничения (обременения) права	<i>Не зарегистрировано</i>
Площадь застроенного земельного участка	<i>2381,5 кв.м. (принят равным общей площади нежилого помещения)</i>
Права на застроенный земельный участок	<i>Право собственности, принадлежит третьему лицу</i>
Источник информации	– Выписка из ЕГРП №74-0-1-195/4536/2015-965 от 26.03.2015г; – Личный осмотр.

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:241

Таблица 6

Кадастровый номер	<i>74:19:1401001:241</i>
Категория земель	<i>Земли сельскохозяйственного назначения</i>
Вид разрешенного использования	<i>Для сельскохозяйственного использования</i>
Общая площадь земельного участка, кв. м.	<i>42 000,0</i>
Кадастровая стоимость, руб.	<i>351 960,0</i>
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	<i>8,38</i>
Состояние участка	<i>Хорошее</i>
Состояние дорог	<i>Хорошее</i>
Характер текущего пользования	<i>По назначению</i>
Документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Выписка из ЕГРП №74-0-1-195/4536/2015-965 от 26.03.2015 г; – http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:238

Таблица 7

Кадастровый номер	<i>74:19:1401001:238</i>
Категория земель	<i>Земли сельскохозяйственного назначения</i>
Вид разрешенного использования	<i>Для сельскохозяйственного использования</i>
Общая площадь земельного участка, кв. м.	<i>42 000,0</i>
Кадастровая стоимость, руб.	<i>351 960,0</i>
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	<i>8,38</i>
Состояние участка	<i>Хорошее</i>
Состояние дорог	<i>Хорошее</i>
Характер текущего пользования	<i>По назначению</i>
Документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Выписка из ЕГРП №74-0-1-195/4536/2015-965 от 26.03.2015 г; – http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1107001:1026

Таблица 8

Кадастровый номер	74:19:1107001:1026
Категория земель	<i>Земли населенных пунктов</i>
Вид разрешенного использования	<i>Для индивидуального жилищного строительства</i>
Общая площадь земельного участка, кв. м.	1 347,0
Кадастровая стоимость, руб.	490 994,97
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	364,51
Состояние участка	<i>Хорошее</i>
Состояние дорог	<i>Хорошее</i>
Характер текущего пользования	<i>По назначению</i>
Документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Выписка из ЕГРП №74-0-1-195/4536/2015-965 от 26.03.2015 г; – http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:237

Таблица 9

Кадастровый номер	74:19:1401001:237
Категория земель	<i>Земли сельскохозяйственного назначения</i>
Вид разрешенного использования	<i>Для сельскохозяйственного использования</i>
Общая площадь земельного участка, кв. м.	42 000,0
Кадастровая стоимость, руб.	351 960,0
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	8,38
Состояние участка	<i>Хорошее</i>
Состояние дорог	<i>Хорошее</i>
Характер текущего пользования	<i>По назначению</i>
Документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Выписка из ЕГРП №74-0-1-195/4536/2015-965 от 26.03.2015 г; – http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:243

Таблица 10

Кадастровый номер	74:19:1401001:243
Категория земель	<i>Земли сельскохозяйственного назначения</i>
Вид разрешенного использования	<i>Для сельскохозяйственного использования</i>
Общая площадь земельного участка, кв. м.	42 000,0
Кадастровая стоимость, руб.	351 960,0
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	8,38
Состояние участка	<i>Хорошее</i>
Состояние дорог	<i>Хорошее</i>
Характер текущего пользования	<i>По назначению</i>
Документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Выписка из ЕГРП №74-0-1-195/4536/2015-965 от 26.03.2015 г; – http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Объект незавершенного строительства, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1107001:2956

Таблица 11

Кадастровый (или условный) номер	74:19:1107001:2956
Площадь застройки	199,9 кв.м.
Год ввода в эксплуатацию	<i>Не введен</i>
Фундамент	-
Стены	<i>Древесно-стружечные плиты, брусья</i>
Перегородки	<i>Древесно-стружечные плиты</i>
Перекрытия	<i>Деревянные</i>
Крыша	<i>Деревянная</i>

Полы	-
Проемы оконные	-
Проемы дверные	-
Внутренняя отделка	-
Санитарные и электротехнические устройства	-
Общая оценка технического состояния	Удовлетворительное
Степень завершенности	50% (Закончены работы по возведению стен и конструкции крыши)
Источник информации	– Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АД №057637 от 21.08.2012г. – Кадастровый паспорт №7400/101/14-137657 здания от 25 февраля 2014г. – Личный осмотр

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта использования, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемые земельные участки с кадастровым номером 74:19:1401001:242, 74:19:1401001:239, 74:19:1401001:236, 74:19:1401001:241, 74:19:1401001:238, 74:19:1401001:237, 74:19:1401001:243 находятся за пределами населенного пункта, и их разрешенным использованием является для сельскохозяйственного использования, разрешенное использования земельного участка с кадастровым номером 74:19:1107001:1026 является для индивидуального жилищного строительства.

Физические характеристики участков не накладывают никаких ограничений на их возможное использование в качестве разрешенного.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых участков будем считать их фактическое использование.

Анализ наиболее эффективного использования улучшений земельных участков

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистых доход или максимальную текущую стоимость.

Поскольку в данном случае объектом оценки является объект незавершенного строительства, степень готовности которого составляет 50%, строительство на дату оценки приостановлено, объект не законсервирован, техническое состояние объекта определено как хорошее, идет процесс естественного разрушения вследствие отсутствия консервации, эффективным использованием объекта по завершению строительства является использование его в качестве жилого дома, поскольку разрешенным использованием земельного участка, на котором расположен объект, является для строительства индивидуального жилищного строительства.

Оценщик изучил состояние конструктивных элементов здания, планировку внутренних помещений и сделал вывод о том, что наилучшим и наиболее эффективным использованием нежилого помещения с кадастровым номером 74:36:0404014:98 является его фактическое существующее использование в качестве производственного, которое физически осуществимо, законодательно разрешено, финансово оправданно и максимально эффективно

Возможные ограничения по использованию земельных участков и сервитуты

Предполагается, что на участки распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участков.

8. Анализ рынка недвижимого имущества

Сегментация рынка

Таблица 12

По типу недвижимости	Нежилая
По различным регионам	Регионы с низкой занятостью
По степени готовности	Готовые объекты, объекты незавершенного строительства
В зависимости от объекта	Здания, земельные участки
В зависимости от способности приносить доход	Доходная недвижимость

Рынок недвижимости по своей сути соответствует общему определению рынка и представляет систему организационных мер, при помощи которой спрос и предложение приводятся в соответствие для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара – недвижимости. Под термином «недвижимость» можно обоснованно понимать землю с существующими улучшениями, то есть совершенно определенный физический объект, который можно «потрогать». К основным функциональным типам недвижимости, как правило, относятся: сельскохозяйственная недвижимость; торговая недвижимость; офисная недвижимость; промышленная недвижимость; жилая недвижимость.

Существующая взаимосвязь между структурой функционального использования земли и ее арендной стоимостью дает возможность сформулировать основные принципы обоснования и прогнозирования тенденций изменения использования земли, а также выявить факторы, определяющие арендную стоимость для различных функций использования.

Рынок недвижимости применительно к земельным участкам: на рынке наблюдается постоянный рост цен, связанный с достаточно жесткой политикой государства в отношении новых первичных выделенных земель, находящихся как в федеральной собственности, так и в муниципальной, а также ростом потребности в этих землях. В этом коренное отличие земельного рынка, от рынка недвижимости. Землю по определению нельзя ни надстроить, ни расширить, как, например, жилые или офисные здания и помещения.

Собственник ликвидного земельного участка практически всегда сможет заработать на его элементарной перепродаже, когда через совсем небольшой период времени цены в районе его расположения существенно возрастут.

Как правило, когда заходит речь об оценке земли, требуется определить либо рыночную стоимость земельного участка, либо рыночную стоимость права аренды земельного участка. При этом необходимо понимать, что рыночную стоимость имеют лишь те Земельный участок, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного периода времени.

Очевидно, что рыночная стоимость земельного участка, в первую очередь, зависит от его местоположения и влияния внешних факторов, а также от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другого участка эквивалентной полезности.

Рыночная стоимость земельного участка так же зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от его эксплуатации за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности².

Факторы, влияющие на цену объектов недвижимого имущества

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов:

1. Объективные факторы:

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на: - макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.); - микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические.

Состояние рынка недвижимости в Челябинской области

Рынок недвижимости представляет собой систему организационных мер, при помощи которой покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара-недвижимости. Ценовой механизм на данном рынке отражает изменения в спросе и предложении.

Основные особенности товара на рынке недвижимости:

- неоднородность – каждый объект недвижимости уникален в смысле физических характеристик инвестиционных интересов;
- неделимость – прямые инвестиции в интересы недвижимости, как правило, неделимы и имеют высокую стоимость;
- неэластичность предложения – запас физической недвижимости в краткосрочной перспективе неэластичен, т.е. рынок не может адекватно среагировать на изменение спроса изменением предложения;
- высокие транзакционные издержки – инвестиции в недвижимость характеризуются высоким уровнем издержек на проведение сделок (маркетинговые расходы и налоги на сделки);
- особые проблемы управления - только качественное управление может обеспечить надлежащий уровень арендного дохода;
- бессрочность – интерес инвестора полного права собственности всегда есть и будет;
- не изнашивающейся землей и зданиями, имеющие долгий срок службы, т.е. тем, что всегда будет существенным для потребителей экономики;
- несовершенство информации - отсутствие полной и достоверной информации по сделкам;
- децентрализованный рынок – большая часть сделок имеет место на отдельных локальных рынках;
- государственное регулирование – наличие влияния государства на рынок; особые риски

Реклама по продаже недвижимости сосредоточена в следующих источниках информации:

- Сведения, размещаемые Агентствами недвижимости на сайтах в компьютерной сети Internet.
- Сведения, размещаемые на сайтах о сдаваемых в городе в аренду объектах недвижимости (в справочном порядке, для сведения о действующих в городе размерах арендных ставок).
- Сведения, сообщаемые Агентствами недвижимости города, не размещающими свои данные в сети Internet.
- Сведения, публикуемые в городской газете коммерческих объявлений «Из рук в руки», «Тумба» в разделе продажа и аренда недвижимости.

Предложения на продажу объектов вносятся в банки данных риэлтерских фирм и оперативно распространяются в информационной сети города и области.

² <http://chel.v-nedv.ru/analytics/poleznoe/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznacheniya-g-chelyabinska-20-01-2010>

Другими словами, риэлтерские фирмы оказывают полный комплекс услуг на рынке купли-продажи и аренды объектов недвижимости, используя все средства массовой информации, включая электронные.

В каталогах риэлтерских фирм, как правило, указываются основные технические параметры объекта и цены предложений.

Обзор рынка коммерческой недвижимости

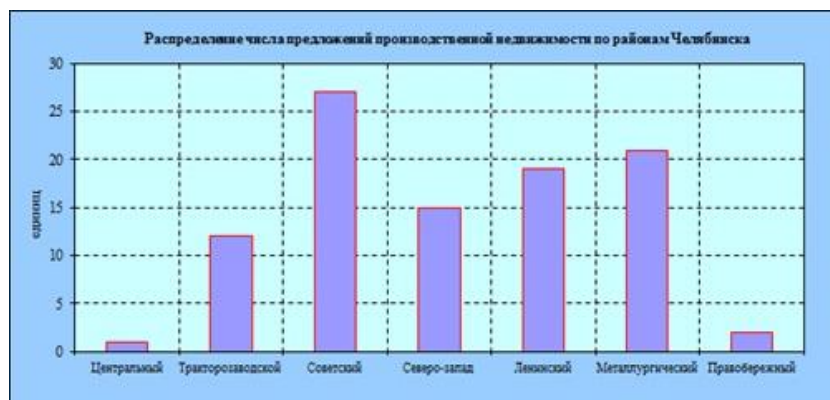
Рынок производственно-складских помещений

На начало года на рынке г. Челябинска присутствовало 97 объявлений о продаже производственной недвижимости. Совокупная площадь предложения составляла 227 тыс. кв. м. Общая стоимость предложения находилась на уровне 3,2 млрд. руб. по оценке продавцов недвижимости.

Основные характеристики рынка продажи производственной недвижимости Челябинска

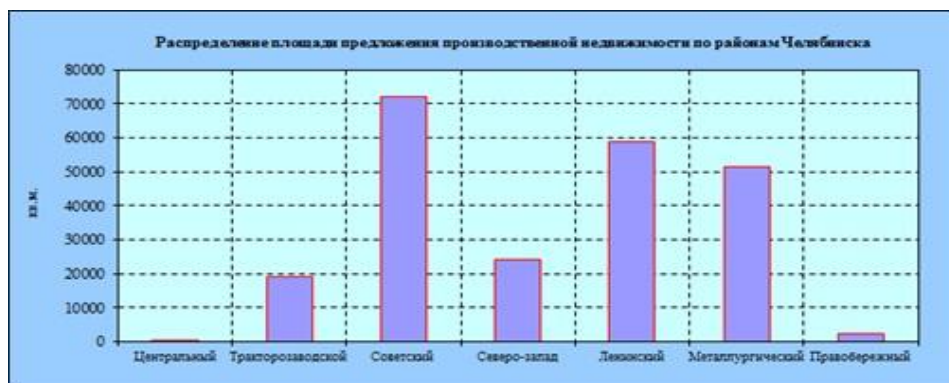
Наименование показателя	Центральный	Тракторозаводской	Советский	Северо-запад	Ленинский	Металлургический	Правобережный	Итого
Количество предложений, шт.	1	12	27	15	19	21	2	97
Площадь предложения, кв. м.	180	19188	72161	23992	58991	51291	2381	227625
Стоимость предложения, млн. руб.	4	330	1191	365	700	611	24	3224
Средняя цена за 1 кв. м., руб.	20000	17195	16510	15242	11948	11903	10522	14163
Средняя площадь 1 предложения о продаже, кв. м.	180	1599	2673	1599	3084	2442	1141	2347
Средняя стоимость одного предложения о продаже, тыс. руб.	3600	27495	44124	24318	36846	29071	12000	33240
Средний срок экспозиции объектов, дней	161	293	242	157	241	338	140	253

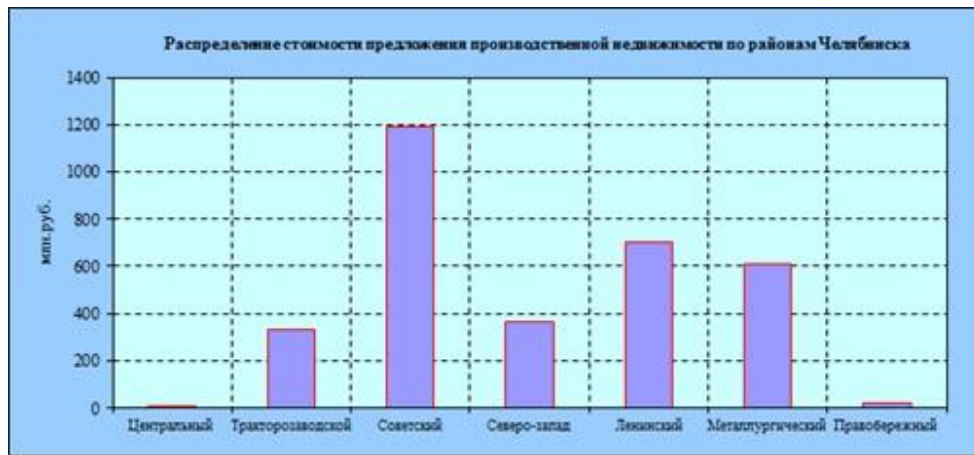
Распределение предложения производственной недвижимости на продажу по основным административным районам Челябинска.



Лидером по числу предложений был Советский район, на который приходилось 28 % от общего числа предложений. Ленинский и Металлургический районы занимали второе место с долей ~ 20 %. На Северо-западный район приходилось 15 %, на Тракторозаводской ~ 12 %. Замыкали список центральный и правобережный районы с долей 1-2 %.

Распределение площади и стоимости предложения примерно соответствовало распределению количества предложений.

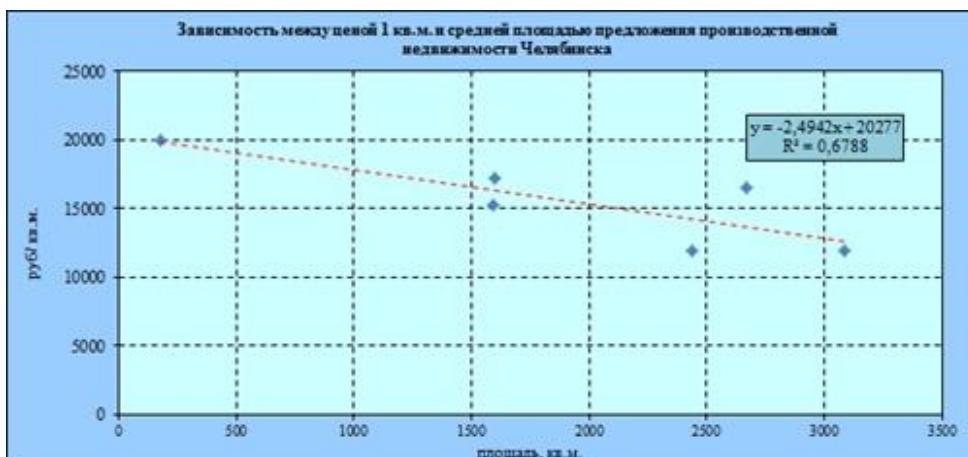




В целом можно отметить, что основная активность на рынке предложения производственной недвижимости Челябинска концентрировалась в Советском, Ленинском и Металлургическом районах. С заметным отрывом им уступали Тракторозаводской и Северо-западный районы. Минимум активности рынка проявлялся в Центральном и Правобережном районах.

С точки зрения средней цены предложения производственной недвижимости можно выделить три условных кластера:

- Центральный район: средняя цена недвижимости составляла чуть более 20 тыс. руб. за кв. м.
- Тракторозаводской, Советский и Северо-Западный район: средняя цена здесь находилась на уровне 15-17 тыс. руб. за кв. м.
- Ленинский, Металлургический и Правобережный районы: здесь средняя цена составляла 10-12 тыс. руб. за кв. м.

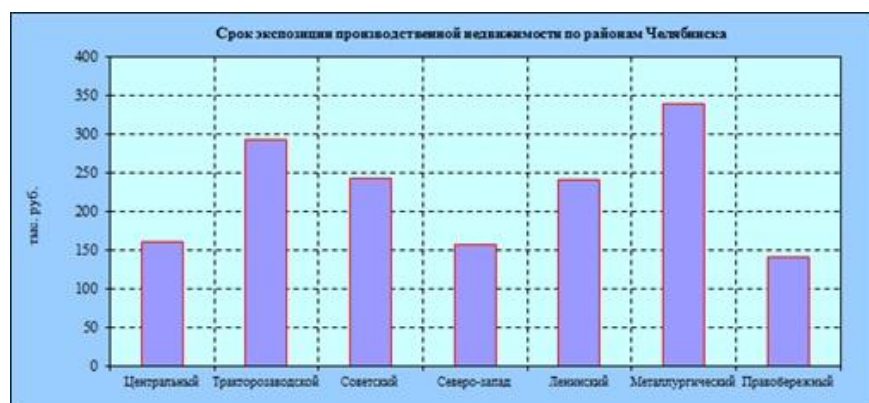
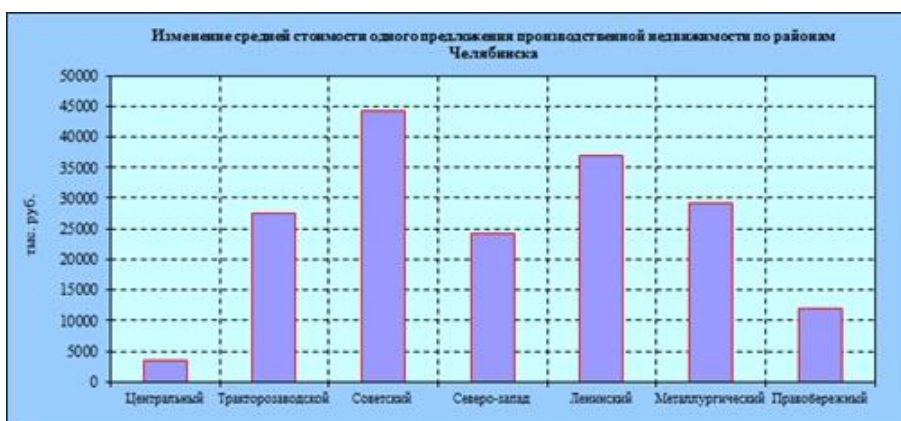
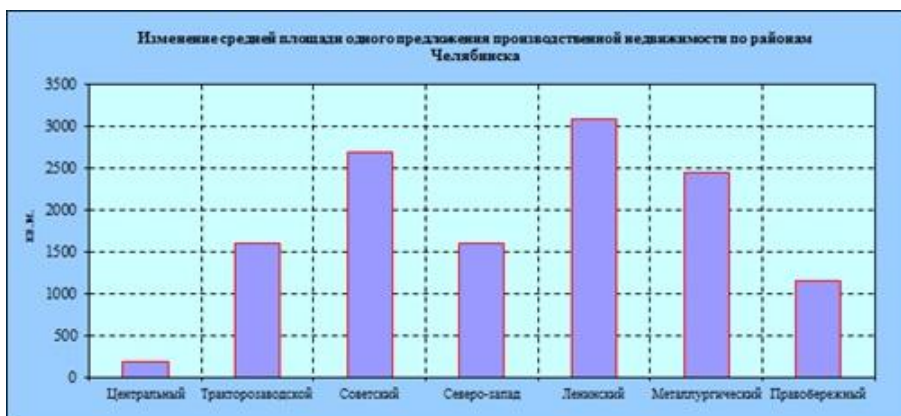


Следует отметить, что изменение средней цены по районам Челябинска было достаточно тесно связано с количественными показателями предложения, а именно средней площадью предложения производственной недвижимости. Выше на графике видно, что с ростом средней площади средняя цена недвижимости падает.

По средней площади предложения районы можно подразделить на три условные группы:

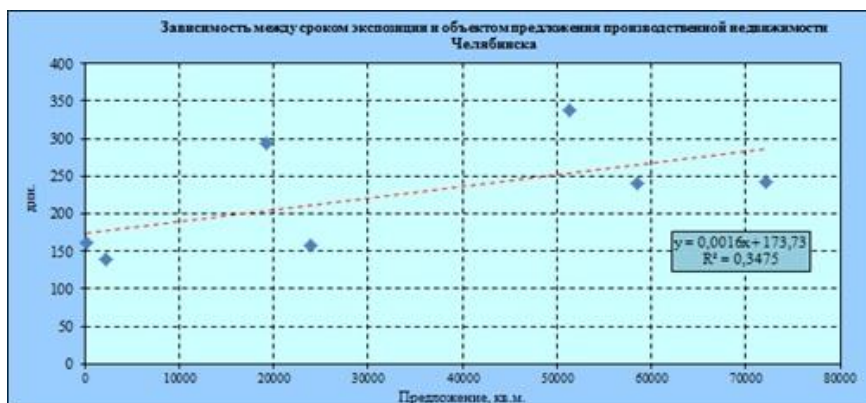
- Наиболее крупные (более 2 500 кв. м.) объекты были представлены в Советском, Ленинском и металлургическом районах города.
- Средние по размерам объекты (от 1000 до 1500 кв. м.) располагались в Тракторозаводском, Северо-западном и Правобережном районах.
- Центральный район был представлен одним объектом площадью которого была 180 кв. м.

Распределение районов по средней стоимости предложения в целом примерно совпадало с распределением их по площади.



Средний срок экспозиции производственной недвижимости на рынке Челябинска составлял 253 дня.

Можно отметить, что в целом длительность пребывания объектов на рынке зависела от совокупного объема предложения в районах города: чем больше объектов было выставлено в районе на рынок, тем длительнее наблюдался срок экспозиции



Анализ цен предложения

Анализ цен предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения

Анализ цен предложения объектов, сходных с объектом оценки, может дать представление о цене объекта оценки. При анализе оценщик использовал цены 1 кв.м. общей площади объектов, сходных с оцениваемым,

полученные из интернет ресурса. Результаты исследования были подвергнуты статистическому анализу и представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 13

Местоположение		Источник информации	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	
				общая	за 1 кв.м.
1	Сосновский район, д. Алишева	http://domchel.ru/realty/sell/land/agricultural/detail/709676.php	100 000	10 000	10,00
2	Сосновский район, д. Алишева	http://domchel.ru/realty/sell/land/agricultural/detail/709677.php	1 000 000	100 000,0	10,00
3	Сосновский район, д. Алишева	http://domchel.ru/realty/sell/land/agricultural/detail/709673.php	3 000 000	280 000,0	10,71
4	Сосновский район, д. Алишева	http://domchel.ru/realty/sell/land/agricultural/detail/709675.php	50 000	5 000,0	10,00
Среднеарифметическое:					10,2
Среднегеометрическое:					10,2
Медиана:					10,0
Выборка:					4,0
Стандартное отклонение:					0,4
Доверительный интервал (0,95)					0,3
нижняя граница					9,8
верхняя граница					10,5

Анализ рынка показывает, что средняя цена предложения земельных участков, аналогичных оцениваемым по назначению либо по виду разрешенного использования, находится в пределах от 9,8 руб./кв.м. до 10,5 руб./кв.м. в пределах доверительного интервала.

Анализ цен предложения на земельные участки для ИЖС

Анализ цен предложения объектов, сходных с объектом оценки, может дать представление о цене объекта оценки. При анализе оценщик использовал цены 1 кв.м. общей площади объектов, сходных с оцениваемым, полученные из интернет ресурса. Результаты исследования были подвергнуты статистическому анализу и представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 14

Местоположение		Источник информации	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	
				общая	за 1 кв.м.
1	Сосновский район, п. Лесной остров	http://domchel.ru/realty/sell/land/housing/detail/712402.php	1 000,0	1 600 000	1 600,00
2	Сосновский район, п. Лесной остров	http://domchel.ru/realty/sell/land/housing/detail/678674.php	2 000,0	3 500 000	1 750,00
3	Сосновский район, п. Лесной остров	http://domchel.ru/realty/sell/land/housing/detail/576571.php	1 380,0	2 482 000	1 798,55
4	Сосновский район, п. Лесной остров	http://domchel.ru/realty/sell/land/housing/detail/576568.php	1 040,0	1 872 000	1 800,00
Среднеарифметическое:					1 737,1
Среднегеометрическое:					1 735,2
Медиана:					1 774,3
Выборка:					4,0
Стандартное отклонение:					94,3
Доверительный интервал (0,95)					92,4
нижняя граница					1 644,7
верхняя граница					1 829,6

Анализ рынка показывает, что средняя цена предложения земельных участков, аналогичных оцениваемым по назначению либо по виду разрешенного использования, находится в пределах от 1 645 руб./кв.м. до 1 830 руб./кв.м. в пределах доверительного интервала.

Анализ цен предложения на производственные помещения

Оценщиком было исследовано 3 объекта – аналога (производственные помещения), информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на дату оценки. Анализ цены предложения за 1 кв.м. общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого

Таблица 15

Местоположение	Источник информации	Площадь, помещения,	Цена, руб.
			Предложения

			кв.м.	общая	за 1 кв.м.
1	г. Челябинск, ул. 1-я Томинская, 1	http://domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1029911.php	30	390 000	13 000,00
2	г. Челябинск, Троицкий тракт, 35	http://domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1025474.php	2000	12 000 000	6 000,00
3	г. Челябинск, ул. Донбасская	http://domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/998468.php	208	1 280 000	6 153,85
Среднеарифметическое:					8 384,6
Среднегеометрическое:					7 829,7
Медиана:					6 153,8
Выборка:					3,0
Стандартное отклонение:					3 997,8
Доверительный интервал (0,95)					4 523,8
нижняя граница					3 305,9
верхняя граница					12 908,4

Анализ рынка показывает, что средняя цена предложения находится в пределах от 3 305 руб./кв.м. до 12 908 руб./кв.м.

9. Обоснование выбора подхода к оценке

В соответствии с пунктом 20 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (Приказ Минэкономразвития от 20.07.2007 г. №256):

«Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

– **Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1 п. 13). Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объектов оценки, связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесут данные объекты. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи, иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем. В рамках данного подхода расчет не производился, поскольку на рынке на дату оценки отсутствуют сведения о сдаче в аренду земельных участков и объектов незавершенного строительства

– **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1 п. 15). Поскольку объект незавершенного строительства представляет собой земельный участок с улучшениями, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства рассчитывалась затратным подходом, методом сравнительной единицы. Стоимость нежилого помещения в рамках подхода не рассчитывалась, поскольку подход для оценки нежилых помещений не применяется. Стоимость земельных участков в рамках подхода не рассчитывалась, поскольку земля нерукотворна.

– **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1 п. 14). Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. В рамках данного подхода применялся метод прямого сравнительного анализа продаж.

10. Затратный подход

В затратном подходе стоимость существующего объекта оценивается, исходя из затрат на строительство объекта-аналога. Затраты на строительство аналога калькулируются с учетом рыночных цен и строительных

технологий, сложившихся на дату оценки. Далее из затрат на строительство объекта-аналога вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта по затратному подходу. Конкретно, последовательность шагов в затратном подходе следующая:

1. Определить восстановительную стоимость объекта недвижимости;
2. Рассчитать величину накопленного износа;
3. Вычесть величину износа из стоимости строительства и определить стоимость помещения с учетом износа;
4. Определить стоимость объекта недвижимости.

Методика расчета по «Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов различных отраслей народного хозяйства» (УПВС) (Метод сравнительной единицы)

Для определения стоимости нового строительства улучшений (полной стоимости замещения) использован метод сравнительной единицы - оценка на основе показателей стоимости единицы измерения объекта-аналога. В качестве объектов-аналогов использованы «Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов различных отраслей народного хозяйства» (УПВС), М., 1970 г., составленные в ценах 1969 г.

Расчет произведен по следующей формуле:

$$BO = (BB + Bi) \times I \times V \times КНДС \times КПП$$

В формуле приняты следующие обозначения:

BO – полная стоимость замещения объекта на дату текущей оценки;

BB - полная стоимость замещения единицы удельного базисного показателя (1 куб.м строительного объема здания, 1 погонный или квадратный метр сооружения) в ценах 1969 года. Определяется с учетом методических рекомендаций, приведенных в технических частях к «Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Общей части к ним (Стройиздат, М., 1970 г.);

Bi - поправки к удельному показателю полной стоимости замещения;

I - интегральный индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) базисного периода (1969 год) к дате оценки;

V - объемно-планировочная характеристика объекта (строительный объем, площадь);

КНДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

КПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (девелопера). Данный параметр отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим риск. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для девелопера.

Расчет стоимости замещения улучшений производится путем вычитания рассчитанной величины износа из полной стоимости замещения по формуле:

$$СУЛ = BO - И,$$

где:

СУЛ - стоимость замещения улучшений;

BO - полная стоимость замещения улучшений на дату оценки;

И - накопленный износ (совокупный).

Расчёт физического износа объектов оценки

Укрупненная оценка физического состояния³

Таблица 16

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные неисправности, которые не влияют на эксплуатацию элемента и устраняются на период текущего ремонта.
21-40	удовлетворительное	Элементы в целом пригодны для эксплуатации, однако требуют ремонта уже на данной стадии эксплуатации.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация элементов возможна лишь при условии проведения ремонта
61-80	аварийное	Состояние элементов аварийное. Выполнение элементами своих

³ «Методика определения физического износа гражданских зданий», утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

		функций возможно лишь при проведении специальных работ или полной замене этих элементов.
81-100	непригодное	Элементы находятся в непригодном к эксплуатации состоянии.

На основании данных таблицы 16 «Укрупненной оценки физического состояния» состояние объекта незавершенного строительства оценивается как хорошее, физического износа принимается равным 5%.

Расчет функционального износа

В процессе проектирования и строительства каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие — Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- надежность зданий и сооружений - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе, долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;

- комфортность (гигиеничность) среды, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;

- функциональная комфортность - определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;

- эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

Функциональный износ (функциональное устаревание) вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Т.е. функциональный износ определяется как «потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем сооружении и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам);

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов (позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам);

- сверхулучшениями (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

Неустранимый функциональный износ характеризуется, прежде всего, экономической нецелесообразностью проведения затрат на устранение недостатков современных стандартов строительства.

В таблице 17 приведен диапазон величины функционального износа объектов недвижимости.

Таблица 17

Характеристика состояния имущества	Величина износа, %
Соответствует лучшим мировым образцам. Вполне вписывается в современный технологический процесс.	0
Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей.	5-10
Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам, используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей.	15-35
Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей.	40-70
Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не нужно в принципе в рамках используемой технологии).	75-100

В связи с существованием технического прогресса степень снижения конкурентоспособности имущества имеет корреляцию со степенью расходования экономически полезного срока службы имущества. Чем больше степень расходования экономически полезного срока службы имущества, тем больше величина функционального износа. Поскольку физический износ при рациональном использовании имущества напрямую характеризует степень расходования экономически полезного срока службы имущества, то величину функционального износа допустимо связывать с уровнем физического износа. На основе информации ЗАО «Консультационное агентство «ИНФО-ПАРК» (г. Москва, <http://www.infopark.ru/>), в дальнейших расчетах приняты величины функционального износа основных

средств, лежащие в границах для конкурентоспособного имущества, которые являются осторожно консервативными и приведены в следующей таблице в связке с физическим износом.

Таблица 18

Физический износ, %	Функциональный износ, средние величины, %
До 10%	0%
От 11 до 25%	3%
От 26 до 50%	7%
От 51 до 75%	15%
От 76 до 100%	25%

Расчёт внешнего износа

Экономический износ или износ внешнего воздействия – это снижение стоимости недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного экономическими, политическими или другими факторами. Причинами внешнего износа могут являться как общий упадок района, в котором находится объект, так и действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Существенным фактором, влияющим на величину внешнего износа, является непосредственная близость к «малопривлекательным» природным или искусственным объектам – болотам, очистным сооружениям, ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Благоприятные и неблагоприятные факторы окружающей среды могут повлиять на стоимость оцениваемой недвижимости в большей мере, чем на аналогичные, но не оцениваемые объекты.

На оцениваемый объект могут и не оказывать существенного влияния факторы загрязнения среды, хотя на аналогичные, но не оцениваемые в настоящее время объекты это влияние может быть достаточно сильным. В тех случаях, когда в какой-либо местности все объекты недвижимости одинаково подвержены влиянию окружающей среды, проводить дополнительный анализ нецелесообразно.

Уменьшение стоимости, связанное с загрязнением окружающей среды, определяется с использованием методов, аналогичных методам определения износа. Например, стоимость удаления токсичных отходов может быть связана со стоимостью ремонта объекта, т.е. стоимостью устранимых дефектов.

Экономический износ в отличие от физического и морального всегда считается необратимым, ибо сумма затрат, направляемая на устранение внешних факторов, несоизмеримо высока.

Способом измерения износа внешнего воздействия является анализ парных продаж (когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта один из которых имеет признаки внешнего износа, другой – нет). Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине износа внешнего воздействия оцениваемого объекта.

Другим способом измерения износа внешнего воздействия является сравнение доходов от арендной платы двух объектов, аналогичных оцениваемому, один из которых подвергается негативному воздействию. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину износа внешнего воздействия.

Внешний износ принят равным 0 %

Расчёт совокупного износа

Расчет совокупного износа производится по формуле: $I_{\text{совокупный}} = 1 - (1 - I_{\text{физический}}) * (1 - I_{\text{функциональный}}) * (1 - I_{\text{внешний}})$

Прибыль девелопера

В нормальных условиях при завершении строительства доход (или убыток) девелопера определяется как разница между суммой всех затрат по проекту и рыночной стоимостью законченного объекта. Функции девелопера многообразны: это поиск и приобретение участка земли, разработка концепции проекта, обеспечение необходимого финансирования, проектирования, планирования и управления строительством, наконец, поиск арендаторов и эксплуатация объекта вплоть до его продажи. Девелопер знает, насколько трудоемкой является эта задача, и оценивает свои усилия исходя из той цены, которую можно выручить после завершения объекта. Доля прибыли девелопера в продажной цене определяется разницей между стоимостью объекта и расходами самого девелопера. Если мотивация достаточна, для того чтобы оправдать его усилия, девелопер возьмется за проект. Если нет, он займется поиском новых проектов на рынке недвижимости. На развитых рынках западных стран вознаграждение девелопера исторически колеблется в пределах от 10 до 30% от стоимости объекта, в зависимости от связанных с ним рисков. Более крупные проекты даже с меньшей долей прибыли привлекательны для девелопера уже хотя бы потому, что в них задействованы огромные финансовые средства.

В данном отчете значение прибыли девелопера принято равной ставке потерь инвестора. Ставка потерь инвестора (СПИ) отражает сумму «недополучения» инвестором прибыли (потерь от вложения средств) на временной лаг строительства.

Период строительства оцениваемого недвижимого имущества принимался в соответствии со СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Месячная ставка потерь инвестора от «недополучения» прибыли от вложения денежных средств в актив, будет представлять собой разницу между первоначальным вложением и капитализированной суммой по ставке полученной кумулятивным методом (**безрисковая ставка + инфляция за период + безрисковая ставка х инфляцию за период**). В качестве безрисковой ставки принимается значение ставки рынка ГКО-ОФЗ, равное на дату оценки – 10,10% (http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFFZ_MR.asp). Значение средней инфляции принято равным значению ставки рефинансирования Банка России и равное на дату оценки 8,25% (http://www.cbr.ru/print.asp?file=/statistics/credit_statistics/refinancing_rates.htm). Таким образом, ставка потерь инвестора

Таблица 19

Наименование объекта	значение ставки рынка ГКО-ОФЗ на 16.07.2015	Ставка рефинансирования на 16.07.2015	Количество месяцев	СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», мес.	Ставка потерь инвестора (безрисковая ставка + инфляция за период + безрисковая ставка х инфляцию за период)/12*нормы продолжительности строительства, %	Коэффициент прибыли девелопера
Объект незавершенного строительства	10,10%	8,25%	12	3	4,80%	1,048

СБОРНИК № 28 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ ИСООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ, Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства, Отдел I. ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ, 1. ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ С ПОЛНОМЕТРАЖНЫМИ КВАРТИРАМИ, Жилые здания двухэтажные деревянные, брусчатые. Группа капитальности IV. Характеристика здания: Фундаменты - бутовые столбы; стены из брусев; перегородки деревянные оштукатуренные; перекрытия деревянные, утепленные; кровля етернитовая по деревянным стропилам; полы паркетные. Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.

Таблица 20

Объект незавершенного строительства	Наименование объекта-аналога
28	Сборник
13в	Таблица
27,1	Стоимость измерителя
1,06	Поправка на климатический район
1,00	Поправка на различия в группе капитальности
0,49	Поправка на удельный вес
14,08	Стоимость с поправкой
1499,25	Объем
21 103	ПВС69
1,19	Коэффициент перевода в уровень цен 1984 г.
17,77	Коэффициент перевода в уровень цен 2000 г.
5,26	Коэффициент перевода в уровень цен 2015 г., 2 квартал
2 347 283	Стоимость в ценах 2015 г.
2 769 794	Стоимость в ценах 2015 г. с учётом НДС 18%
2 902 628	Стоимость с учётом прибыли девелопера
5,00	Физический износ (%)
0,00	Функциональный износ (%)
0,00	Внешний износ (%)
5,00	Совокупный износ (%)
2 757 496	Стоимость с учётом совокупного износа, руб.

Пояснения к таблице:

Коэффициент перевода в уровень цен 1984 г образуется путем перемножения индекса изменения сметной стоимости СМР (Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 г.), равного 1,18

(определяется для своей отрасли народного хозяйства, промышленности и направлениям в составе отраслей) и коэффициента к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Челябинской области (Приложение №2 к постановлению. Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 г), равного 1,01.

Коэффициент перевода в уровень цен 2000 г. – 17,77 («Порядок перехода на новую территориальную сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве, сформированную в уровне цен по состоянию на 1 января 2000 года», Приложение № 1 к Протоколу МВК-строй от 23 января 2003 г. № 64)

Коэффициент перевода в уровень цен 2015 г. – 5,26 принят на основании Письма Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 26 июня 2015 г. № 19823/ЮР-08 «Рекомендуемые к применению в II квартале 2015 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат», ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА II КВАРТАЛ 2015 ГОДА [без НДС] Приложение 1 к письму Минстроя РФ № 19823/ЮР-08 от 26.06.2012⁴.

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода методом сравнительной единицы, составляет округленно: 2 757 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч) рублей.

11. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом. Основным при использовании данного подхода является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта, что в свою очередь служит базой для определения стоимости объекта. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход) и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии - продажи объекта).

Использование доходного подхода при оценке рыночной стоимости предполагает, прежде всего, определение политики эксплуатации оцениваемого объекта, с тем, чтобы точно установить какие направления использования являются доходными и в какой мере возможна реализация этих направлений. Данный подход оценки недвижимости применим только к доходной недвижимости, т.е. к такой недвижимости единственной целью владения которой является получение дохода. Расчет стоимости объектов в рамках подхода не производился.

12. Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

⁴ <http://www.ocenchik.ru/docsg/2253-index-smr-ter-fer-2kv2015-minstroy.html#index6>

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод прямого сравнительного анализа продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу прямого сравнительного анализа продаж, который является наиболее распространенным методом оценки в группе сравнительного подхода. Метод прямого сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости. Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

При использовании метода прямого сравнительного анализа продаж оценщик анализирует сопоставимые объекты недвижимости, которые были проданы за последнее время в соответствующем секторе рынка недвижимости и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами недвижимости. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

При реализации метода прямого сравнительного анализа продаж последовательно осуществляется несколько этапов: на первом этапе выявляют недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем рынке; на втором – осуществляется проверка достоверности информации о сделках; на третьем – вносятся поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом прямого сравнительного анализа продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта. После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- 2) Время продажи;
- 3) Функциональное назначение объекта;
- 4) Местоположение;
- 5) Площадь объекта.

Последовательность определения стоимости объектов оценки

В рамках сравнительного подхода применена следующая последовательность определения стоимости объектов оценки:

- в ходе анализа рынка выявлены объекты, сделки с которыми совершены на рынке на момент оценки оцениваемого объекта, и проведён статистический анализ;
- на основе данных о цене предложения объектов, и данных об их площади, рассчитана стоимость реализации одного квадратного метра;
- стоимость квадратного метра скорректирована на отличия от объекта оценки;
- с учетом предположения о равном весе аналогов найдено среднее арифметическое скорректированных стоимостей квадратного метра, стоимость квадратного метра объекта оценки принята равной этой усредненной величине;
- умножив стоимость квадратного метра на площадь объекта оценки, получим ориентир рыночной стоимости объекта оценки.

Описание объектов – аналогов земельных участков сельскохозяйственного назначения

Таблица 21

Аналог	1	2	3	4
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева
Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Дата предложения	10.06.2015	10.06.2015	10.06.2015	10.06.2015
Цена предложения, руб.	100 000	1 000 000	3 000 000	50 000

Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Возможность торга	Торг	Торг	Торг	Торг
Общая площадь, кв. м	10 000	100 000,0	280 000,0	5 000,0
Источник информации	http://domchel.ru/realty/sell/land/agricultural/detail/709676.php	http://domchel.ru/realty/sell/land/agricultural/detail/709677.php	http://domchel.ru/realty/sell/land/agricultural/detail/709673.php	http://domchel.ru/realty/sell/land/agricultural/detail/709675.php

Описание объектов – аналогов земельных участков под ИЖС

Таблица 22

Аналог	1	2	3	4
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Сосновский район, п. Лесной остров	Сосновский район, п. Лесной остров	Сосновский район, п. Лесной остров	Сосновский район, п. Лесной остров
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Дата предложения	16.06.2015	15.05.2014	16.07.2015	16.07.2015
Цена предложения, руб.	1 600 000	3 500 000	2 482 000	1 872 000
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Возможность торга	Торг	Торг	Торг	Торг
Общая площадь, кв. м	1 000,0	2 000,0	1 380,0	1 040,0
Источник информации	http://domchel.ru/realty/sell/land/housing/detail/712402.php	http://domchel.ru/realty/sell/land/housing/detail/678674.php	http://domchel.ru/realty/sell/land/housing/detail/576571.php	http://domchel.ru/realty/sell/land/housing/detail/576568.php

Описание объектов – аналогов производственных помещений

Таблица 23

Аналог	1	2	3
Местоположение	г. Челябинск, ул. 1-я Томинская, 1	г. Челябинск, Троицкий тракт, 35	г. Челябинск, ул. Донбасская
Назначение	Производственное	Производственное	Производственное
Цена предложения, руб.	390 000,0	12 000 000,0	1 280 000
Право собственности	Полное	Полное	Полное
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение
Уторгование	Торг	Торг	Торг
Общая площадь, кв. м	30,0	2 000,0	208
Площадь застроенного земельного участка, кв.м.	100,0	2 000,0	100
Техническое состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть
Источник информации	http://domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1029911.php	http://domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1025474.php	http://domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/998468.php
Дата предложения	29.04.2015г.	23.03.2015г.	12.08.2014г.

Описание корректировочных коэффициентов

Корректировочный коэффициент на уторгование

В соответствии со «Справочником оценщика» (том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2014, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), значение скидки на уторгование для земельных участков находится в интервале 19-22 %. На основании вышеизложенного, скидка на уторгование принимается равной 22%. Корректировочный коэффициент принят равным 0,78.

В соответствии с работой «Справочник оценщика недвижимости» (издание третье, актуализированное и расширенное), Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород – 2014 г. значение скидки на уторгование для цен производственно-складских объектов находится в интервале 8-30 %. На основании вышеизложенного, скидка на уторгование принимается равной 20 %. Корректировочный коэффициент принят равным 0,80.

Корректировочный коэффициент на физическое состояние

В соответствии с работой «Справочник оценщика недвижимости» (издание третье, актуализированное и расширенное), Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород – 2014 г. отношение удельной цены производственно-складского объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии находится в интервале 0,79-0,81. Корректировочный коэффициент принят равным 0,80.

Корректировочный коэффициент на площадь

Корректировочный коэффициент по цене предложения на площадь принят в соответствии с работой «Справочник оценщика недвижимости» (издание третье, актуализированное и расширенное), Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород – 2014 г.

Таблица 24

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Корректировочный коэффициент на отсутствие коммуникаций

Корректировочный коэффициент учитывает различие между объектом оценки и объектами аналогами по конструктивным элементам. Согласно Таблице 142 Сборника № 28 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ ИСООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ поправка к стоимости на удельный вес внутренних санитарно-технических и электрических устройств составляет 21%. Корректировочный коэффициент принят равным 0,79.

Корректировочный коэффициент на стоимость земельного участка

Поскольку в стоимость объектов аналогов входит стоимость земельного участка, оценщик считает необходимым рассчитать корректировку на стоимость земельного участка. За стоимость 1 кв.м. земельного участка взят удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, расположенного под объектом оценки, с кадастровым номером 74:36:0404014:41.

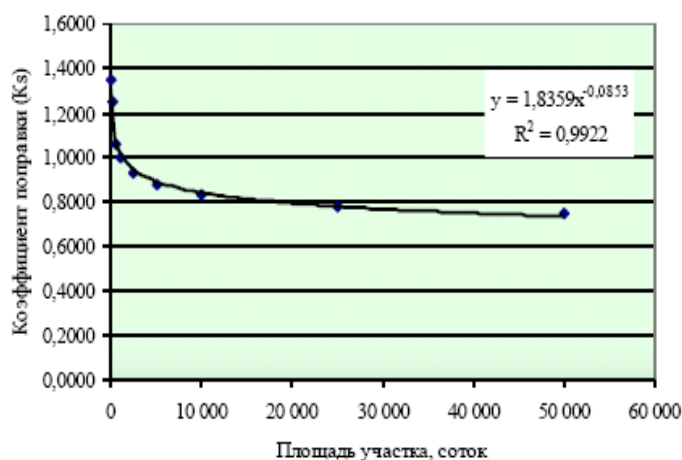
Удельный показатель рассчитан на основании данных с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

Корректировочный коэффициент на площадь земельных участков

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка, на основании статьи А.Д. Власова «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» №1 (40).

Зависимость цен на земельные участки от размера участка



Расчет корректировочного коэффициента на площадь производится по формуле:

$$K_{КОР} = 1 - K_{SOO} / K_{SOA} \times 100\%,$$

K_{SOO} – коэффициент поправки объекта оценки;

K_{SOA} – коэффициент поправки объекта оценки аналога;

Коэффициент поправки рассчитывается по следующей формуле:

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

K_s – коэффициент поправки;

S – Площадь земельного участка, соток.

Расчет величины корректировочного коэффициента на площадь для земельного участка кадастровый номер 74:19:1401001:242 приведен в таблице:

Таблица 25

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, сот	420,0	100,0	1 000,0	2 800,0	50,0
Коэффициент поправки (K_s)	1,097	1,240	1,018	0,933	1,315
Корректировка на площадь земельного участка ($K_{кор.}$) (%)		11,52%	-7,68%	-17,57%	16,60%
Корректировочный коэффициент на площадь		0,885	1,077	1,176	0,834

Расчет величины корректировочного коэффициента на площадь для земельного участка кадастровый номер 74:19:1401001:239 приведен в таблице:

Таблица 26

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, сот	420,0	100,0	1 000,0	2 800,0	50,0
Коэффициент поправки (K_s)	1,097	1,240	1,018	0,933	1,315
Корректировка на площадь земельного участка ($K_{кор.}$) (%)		11,52%	-7,68%	-17,57%	16,60%
Корректировочный коэффициент на площадь		0,885	1,077	1,176	0,834

Расчет величины корректировочного коэффициента на площадь для земельного участка кадастровый номер 74:19:1401001:236 приведен в таблице:

Таблица 27

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, сот	420,0	100,0	1 000,0	2 800,0	50,0
Коэффициент поправки (K_s)	1,097	1,240	1,018	0,933	1,315
Корректировка на площадь земельного участка ($K_{кор.}$) (%)		11,52%	-7,68%	-17,57%	16,60%
Корректировочный коэффициент на площадь		0,885	1,077	1,176	0,834

Расчет величины корректировочного коэффициента на площадь для земельного участка кадастровый номер 74:19:1401001:241 приведен в таблице:

Таблица 28

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, сот	420,0	100,0	1 000,0	2 800,0	50,0
Коэффициент поправки (K_s)	1,097	1,240	1,018	0,933	1,315
Корректировка на площадь земельного участка ($K_{кор.}$) (%)		11,52%	-7,68%	-17,57%	16,60%
Корректировочный коэффициент на площадь		0,885	1,077	1,176	0,834

Расчет величины корректировочного коэффициента на площадь для земельного участка кадастровый номер 74:19:1401001:238 приведен в таблице:

Таблица 29

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, сот	420,0	100,0	1 000,0	2 800,0	50,0
Коэффициент поправки (K_s)	1,097	1,240	1,018	0,933	1,315
Корректировка на площадь земельного участка ($K_{кор.}$) (%)		11,52%	-7,68%	-17,57%	16,60%

Корректировочный коэффициент на площадь		0,885	1,077	1,176	0,834
---	--	-------	-------	-------	-------

Расчет величины корректировочного коэффициента на площадь для земельного участка кадастровый номер 74:19:1107001:1026 приведен в таблице:

Таблица 30

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, сот	13,5	10,0	20,0	13,8	10,4
Коэффициент поправки (K_s)	1,471	1,509	1,422	1,468	1,503
Корректировка на площадь земельного участка ($K_{кор.}$) (%)		2,51%	-3,43%	-0,21%	2,18%
Корректировочный коэффициент на площадь		0,975	1,034	1,002	0,978

Расчет величины корректировочного коэффициента на площадь для земельного участка кадастровый номер 74:19:1401001:237 приведен в таблице:

Таблица 31

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, сот	420,0	100,0	1 000,0	2 800,0	50,0
Коэффициент поправки (K_s)	1,097	1,240	1,018	0,933	1,315
Корректировка на площадь земельного участка ($K_{кор.}$) (%)		11,52%	-7,68%	-17,57%	16,60%
Корректировочный коэффициент на площадь		0,885	1,077	1,176	0,834

Расчет величины корректировочного коэффициента на площадь для земельного участка кадастровый номер 74:19:1401001:243 приведен в таблице:

Таблица 32

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, сот	420,0	100,0	1 000,0	2 800,0	50,0
Коэффициент поправки (K_s)	1,097	1,240	1,018	0,933	1,315
Корректировка на площадь земельного участка ($K_{кор.}$) (%)		11,52%	-7,68%	-17,57%	16,60%
Корректировочный коэффициент на площадь		0,885	1,077	1,176	0,834

Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:242 методом прямого сравнительного анализа продаж

Таблица 33

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	1	2	3	4
			Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева
Цена предложения	руб.		100 000	1 000 000	3 000 000	50 000
Общая площадь, кв. м	м2	42 000,0	10 000	100 000,0	280 000,0	5 000,0
Цена за ед. площади	руб./кв.м.		10,00	10,00	10,71	10,00
Корректировочные коэффициенты						
Корректировочный коэффициент на торг			0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировочный коэффициент на площадь			0,885	1,077	1,176	0,834
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,9	8,2	9,83	6,51
Ср. значение	руб./кв.м.		7,9			
Стоимость объекта оценки	руб.		332 121			

Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:239 методом прямого сравнительного анализа продаж

Таблица 34

Элемент сравнения	Единица	Объект	1	2	3	4
-------------------	---------	--------	---	---	---	---

	измерения	оценки	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева
Цена предложения	руб.		100 000	1 000 000	3 000 000	50 000
Общая площадь, кв. м	м2	42 000,0	10 000	100 000,0	280 000,0	5 000,0
Цена за ед. площади	руб./кв.м.		10,00	10,00	10,71	10,00
Корректировочные коэффициенты						
Корректировочный коэффициент на торг			0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировочный коэффициент на площадь			0,885	1,077	1,176	0,834
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,9	8,2	9,83	6,51
Ср. значение	руб./кв.м.		7,9			
Стоимость объекта оценки	руб.		332 121			

Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:236 методом прямого сравнительного анализа продаж

Таблица 35

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	1	2	3	4
			Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева
Цена предложения	руб.		100 000	1 000 000	3 000 000	50 000
Общая площадь, кв. м	м2	42 000,0	10 000	100 000,0	280 000,0	5 000,0
Цена за ед. площади	руб./кв.м.		10,00	10,00	10,71	10,00
Корректировочные коэффициенты						
Корректировочный коэффициент на торг			0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировочный коэффициент на площадь			0,885	1,077	1,176	0,834
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,9	8,2	9,83	6,51
Ср. значение	руб./кв.м.		7,9			
Стоимость объекта оценки	руб.		332 121			

Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:241 методом прямого сравнительного анализа продаж

Таблица 36

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	1	2	3	4
			Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева
Цена предложения	руб.		100 000	1 000 000	3 000 000	50 000
Общая площадь, кв. м	м2	42 000,0	10 000	100 000,0	280 000,0	5 000,0
Цена за ед. площади	руб./кв.м.		10,00	10,00	10,71	10,00
Корректировочные коэффициенты						
Корректировочный коэффициент на торг			0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировочный коэффициент на площадь			0,885	1,077	1,176	0,834
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,9	8,2	9,83	6,51
Ср. значение	руб./кв.м.		7,9			
Стоимость объекта оценки	руб.		332 121			

Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:238 методом прямого сравнительного анализа продаж

Таблица 37

Элемент сравнения	Единица	Объект	1	2	3	4
-------------------	---------	--------	---	---	---	---

	измерения	оценки	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева
Цена предложения	руб.		100 000	1 000 000	3 000 000	50 000
Общая площадь, кв. м	м2	42 000,0	10 000	100 000,0	280 000,0	5 000,0
Цена за ед. площади	руб./кв.м.		10,00	10,00	10,71	10,00
Корректировочные коэффициенты						
Корректировочный коэффициент на торг			0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировочный коэффициент на площадь			0,885	1,077	1,176	0,834
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,9	8,2	9,83	6,51
Ср. значение	руб./кв.м.		7,9			
Стоимость объекта оценки	руб.		332 121			

Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1107001:1026 методом прямого сравнительного анализа продаж

Таблица 38

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	1	2	3	4
			Сосновский район, п. Лесной остров	Сосновский район, п. Лесной остров	Сосновский район, п. Лесной остров	Сосновский район, п. Лесной остров
Цена предложения	руб.		1 600 000	3 500 000	2 482 000	1 872 000
Общая площадь, кв. м	м2	1 347,0	1 000,0	2 000,0	1 380,0	1 040,0
Цена за ед. площади	руб./кв.м.		1 600 000	3 500 000	2 482 000	1 872 000
Корректировочные коэффициенты						
Корректировочный коэффициент на торг			0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировочный коэффициент на площадь			0,975	1,034	1,002	0,978
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1216,69	1411,81	1405,77	1373,36
Ср. значение	руб./кв.м.		1 351,9			
Стоимость объекта оценки	руб.		1 821 018			

Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:237 методом прямого сравнительного анализа продаж

Таблица 39

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	1	2	3	4
			Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева
Цена предложения	руб.		100 000	1 000 000	3 000 000	50 000
Общая площадь, кв. м	м2	42 000,0	10 000	100 000,0	280 000,0	5 000,0
Цена за ед. площади	руб./кв.м.		10,00	10,00	10,71	10,00
Корректировочные коэффициенты						
Корректировочный коэффициент на торг			0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировочный коэффициент на площадь			0,885	1,077	1,176	0,834
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,9	8,2	9,83	6,51
Ср. значение	руб./кв.м.		7,9			
Стоимость объекта оценки	руб.		332 121			

Расчет стоимости земельного участка, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:243 методом прямого сравнительного анализа продаж

Таблица 40

Элемент сравнения	Единица	Объект	1	2	3	4
-------------------	---------	--------	---	---	---	---

	измерения	оценки	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева	Сосновский район, д. Алишева
Цена предложения	руб.		100 000	1 000 000	3 000 000	50 000
Общая площадь, кв. м	м2	42 000,0	10 000	100 000,0	280 000,0	5 000,0
Цена за ед. площади	руб./кв.м.		10,00	10,00	10,71	10,00
Корректировочные коэффициенты						
Корректировочный коэффициент на торг			0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировочный коэффициент на площадь			0,885	1,077	1,176	0,834
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,9	8,2	9,83	6,51
Ср. значение	руб./кв.м.		7,9			
Стоимость объекта оценки	руб.		332 121			

Расчёт рыночной стоимости нежилого помещения, кадастровый (или условный) номер: 74:36:0404014:98 методом прямого сравнительного анализа продаж

Таблица 41

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	1	2	3
			г. Челябинск, ул. 1-я Томинская, 1	г. Челябинск, Троицкий тракт, 35	г. Челябинск, ул. Донбасская
Цена предложения	руб.		390 000,0	12 000 000,0	1 280 000
Общая площадь строения, кв. м	м2	2 381,5	30,0	2 000,0	208
Площадь земельного участка	м2		100,0	2 000,0	100
Удельный показатель кадастровой стоимости	руб./кв.м.		700,59	700,59	700,59
Стоимость земельного участка	руб.		70 059,00	1 401 180,00	70 059,00
Цена предложения без учета стоимости земельного участка	руб.		319 941,00	10 598 820,00	1 209 941,00
Цена за ед. площади строения	руб./кв.м.		10 664,7	5 299,4	5 817,0
Корректировочные коэффициенты					
Корректировочный коэффициент на площадь			0,78	1,00	0,80
Корректировочный коэффициент на физическое состояние			0,80	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент на отсутствие коммуникаций			0,79	0,79	0,79
Корректировочный коэффициент на уторгование			0,800	0,800	0,800
Скорректированная цена	руб./кв.м.		4 205,8	3 349,2	2 941,1
Средневзвешенное значение	руб./кв.м.		3 498,7		
Стоимость объекта оценки	руб.	8 332 179			

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, составляет округленно с точностью до тысяч:

№ п/п	Объект права	Общая площадь, кв.м.	Место расположения	Рыночная стоимость, руб.
1.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:242	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 7,12 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,20 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи)
2.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер:	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,28 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,05 км	332 000 (Триста тридцать две тысячи)

	74:19:1401001:239		по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	
3.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:236	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,50 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,87 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи)
4.	Нежилое помещение, кадастровый (или условный) номер: 74:36:0404014:98	2 381,5	г. Челябинск, ул. 1-я Томинская, д.1	8 332 000 (Восемь миллионов триста тридцать две тысячи)
5.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:241	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 3,96 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,48 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи)
6.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:238	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,35 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,98 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи)
7.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1107001:1026	1 347,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 160 м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка, расположенного за пределами участка	1 821 000 (Один миллион восемьсот двадцать одна тысяча)
8.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:237	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,43 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,94 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи)
9.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:243	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 3,91 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,90 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи)

13. Согласование результатов

Описание процедуры согласования

В соответствии с ФСО №3 в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов.

Согласование результатов

Ранее, различными методами в рамках различных подходов Оценщику удалось найти несколько ориентиров рыночной стоимости имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки используем пять приведенных ниже критериев, по которым будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачей настоящей оценки.

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу балл;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода;
- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины рыночной стоимости на дату осуществления фактической сделки. Согласно п.26 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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».

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Поскольку стоимость объектов оценки рассчитана в рамках одного подхода, согласование не требуется.

14. Результаты оценки

На основании приведенных данных и сделанных предположений сделан вывод, что рекомендуемая рыночная стоимость объектов оценки составляет на дату оценки ориентировочно и округленно, с точностью до тысяч:

Таблица 42

№ п/п	Объект права	Общая площадь, кв.м.	Место расположения	Рыночная стоимость, руб.
1.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:242	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 7,12 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,20 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС
2.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:239	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,28 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,05 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС
3.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:236	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,50 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,87 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС
4.	Нежилое помещение, кадастровый (или условный) номер: 74:36:0404014:98	2 381,5	г. Челябинск, ул. 1-я Томинская, д.1	8 332 000 (Восемь миллионов триста тридцать две тысячи), НДС в том числе
5.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:241	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 3,96 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 5,48 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС
6.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:238	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,35 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,98 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС
7.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1107001:1026	1 347,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 160 м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка, расположенного за пределами участка	1 821 000 (Один миллион восемьсот двадцать одна тысяча) без НДС
8.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер:	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 4,43 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,94 км	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС

	74:19:1401001:237		по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	
9.	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 74:19:1401001:243	42 000,0	Челябинская обл., Сосновский р-н, в 3,91 км по направлению на с/в от ориентира шк. д.Алишева, в 4,90 км по направлению на с/з от ориентира шк. п. Трубный	332 000 (Триста тридцать две тысячи) без НДС
10.	Объект незавершенного строительства, степень готовности 50%	199,9	Челябинская обл., Сосновский р-н, примерно в 160 м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка	2 757 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч), НДС в том числе
Итого:		15 234 000 (пятнадцать миллионов двести тридцать четыре тысячи)		



М.П.

Е.В. Бузанова

Приложения:

1. Выписка из ЕГРП;
2. Фотографии сайтов, подтверждающие достоверность информации;
3. Копия полиса страхования гражданской ответственности оценщика;
4. Копии свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
5. Копия полиса страхования ответственности организации.

Фототаблица



Фото 1. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 2. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 3. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 4. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 5. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 6. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 7. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 8. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 9. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98

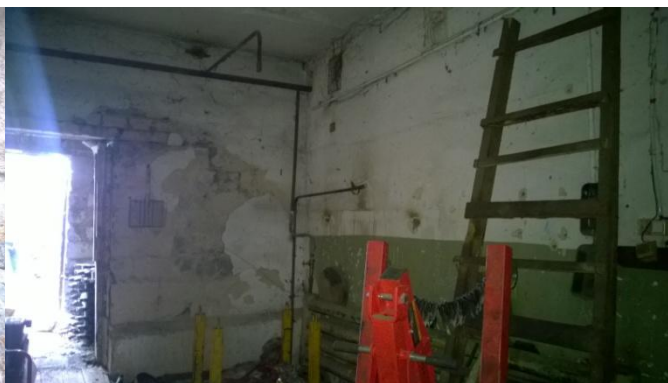


Фото 10. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98

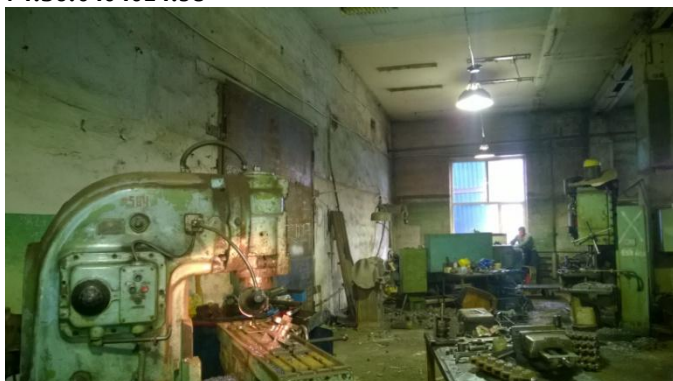


Фото 11. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 12. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 13. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 14. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 15. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 16. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 17. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98

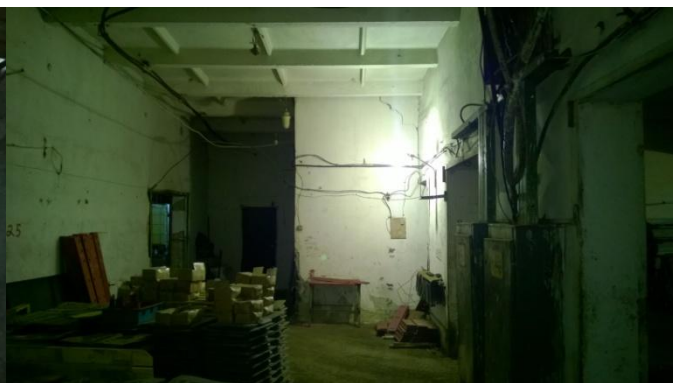


Фото 18. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98

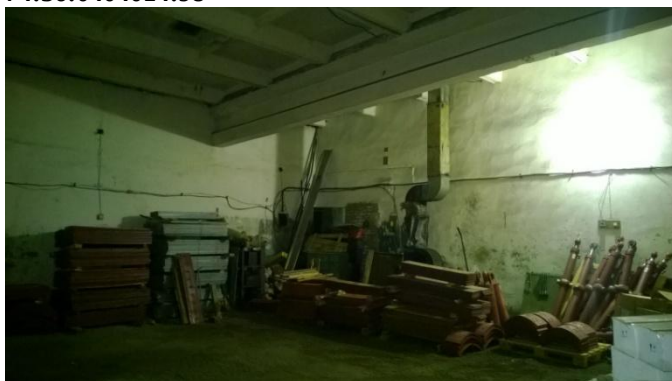


Фото 19. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 20. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 21. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 22. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 23. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 24. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 25. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 26. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98

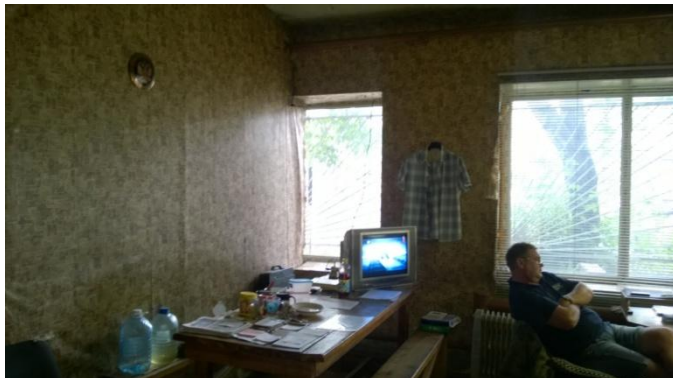


Фото 27. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 28. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 29. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 30. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 31. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98

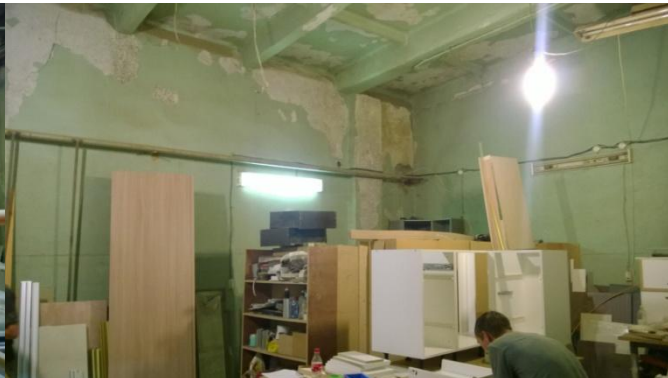


Фото 32. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98

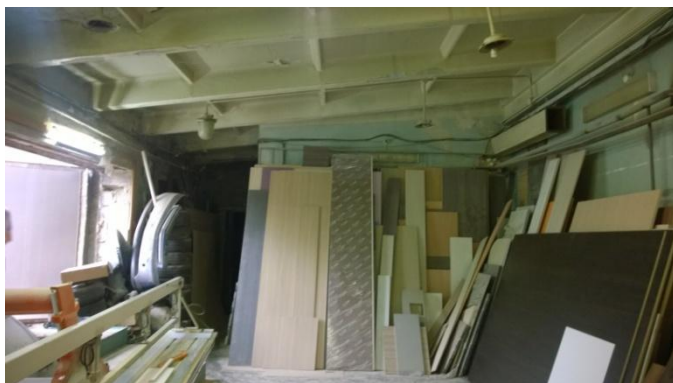


Фото 33. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 34. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98

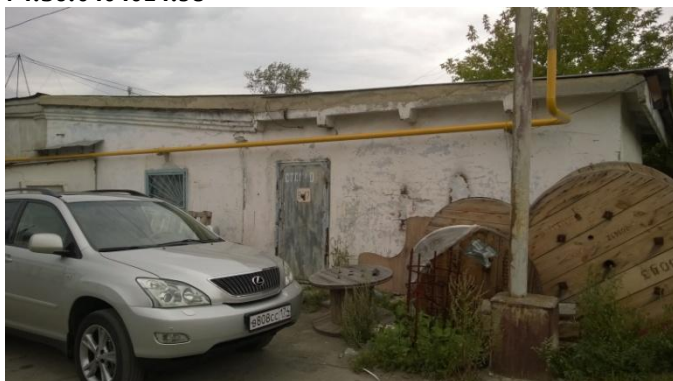


Фото 35. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 36. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 37. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 38. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 39. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98

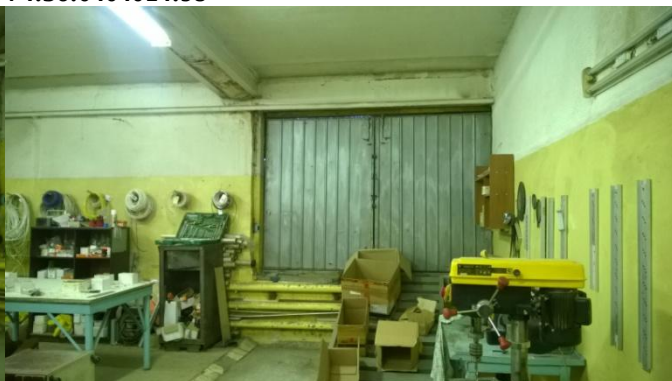


Фото 40. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98

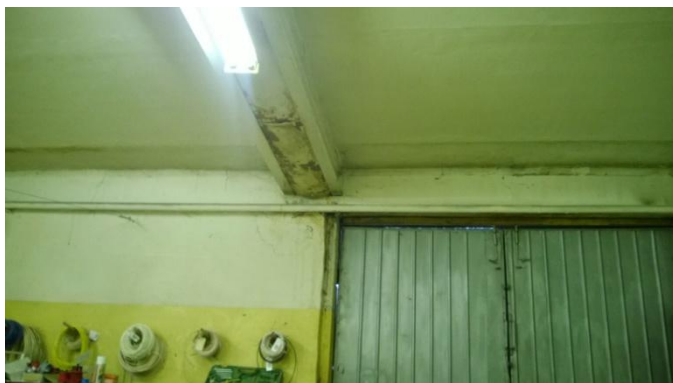


Фото 41. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 42. Нежилое помещение, кадастровый номер 74:36:0404014:98



Фото 43. Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 74:19:1107001:2956



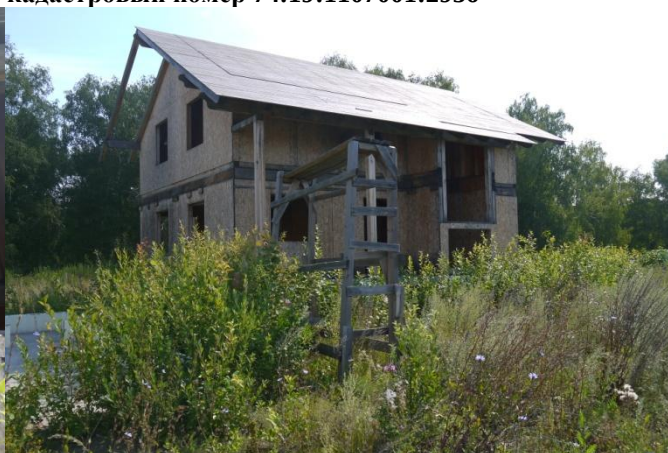
Фото 44. Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 74:19:1107001:2956



Фото 45. Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 74:19:1107001:2956



Фото 46. Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 74:19:1107001:2956



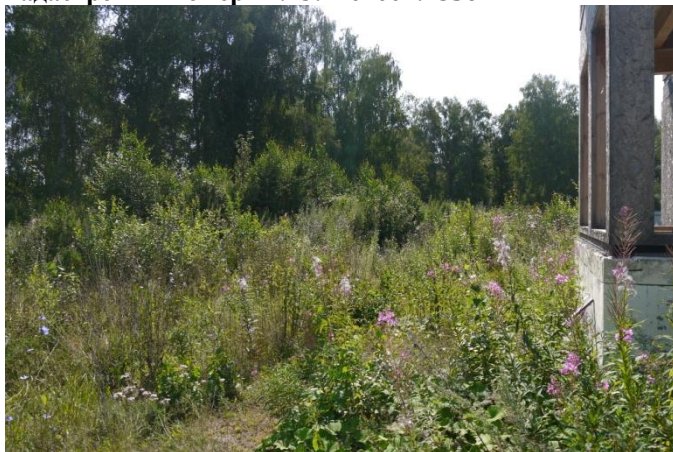
**Фото 47. Объект незавершенного строительства,
кадастровый номер 74:19:1107001:2956**



**Фото 48. Объект незавершенного строительства,
кадастровый номер 74:19:1107001:2956**



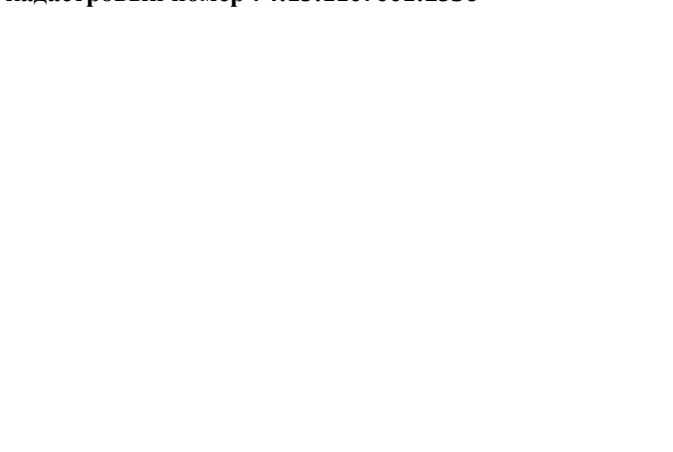
**Фото 49. Объект незавершенного строительства,
кадастровый номер 74:19:1107001:2956**



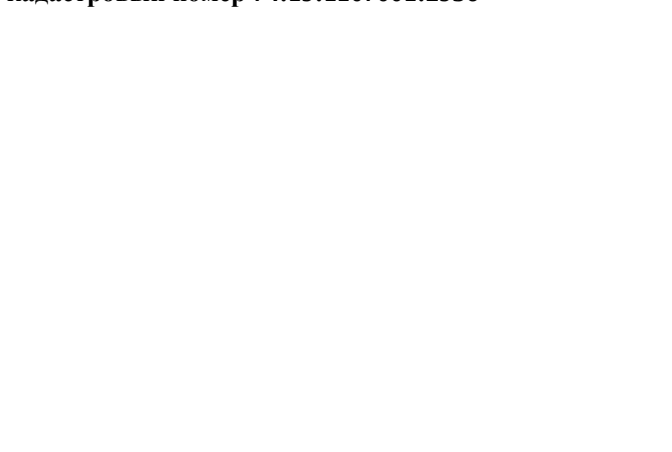
**Фото 50. Объект незавершенного строительства,
кадастровый номер 74:19:1107001:2956**



**Фото 51. Объект незавершенного строительства,
кадастровый номер 74:19:1107001:2956**



**Фото 52. Объект незавершенного строительства,
кадастровый номер 74:19:1107001:2956**



17. Приложения

domchel.ru/realty/sell/land/agricultural/detail/709676.php
domchel.ru / Недвижимость / Продам / Земельные участки / Сельскохозяйственного назначения

Продан: Добавить в избранное Версия для печати

Земельный участок сельскохозяйственного назначения , Сосновский р-н, Алишева д
100 000 руб. Объявление №709676
Опубликовано 10 июня 2015 13:35 Просмотров 77

Расположение: Сосновский р-н, Алишева д
Площадь : 100 сот.
Тип: Сельскохозяйственного назначения
Форма собственности: Частная

Цена общая: 100 000 руб.
Цена за сот. : 1 000 руб.

Детали:
электричество



Дополнительная информация:
Прямая ссылка на сайт: [Сосновский р-н, Алишева д](#)

Пуск | Календарь - ... | Напоминаний... | Продажа зем... | Skype™ - ebu... | \\192.168.1.1... | Договор 150... | 1 - Paint | Microsoft Exc... | 74 Сосновский ... | 15:07

domchel.ru/realty/sell/land/agricultural/detail/709677.php
domchel.ru / Недвижимость / Продам / Земельные участки / Сельскохозяйственного назначения

Продан: Добавить в избранное Версия для печати

Земельный участок сельскохозяйственного назначения , Сосновский р-н, Алишева д
1 000 000 руб. Объявление №709677
Опубликовано 10 июня 2015 13:38 Просмотров 61

Расположение: Сосновский р-н, Алишева д
Площадь : 10 га
Тип: Сельскохозяйственного назначения
Форма собственности: Частная

Цена общая: 1 000 000 руб.
Цена за га : 100 000 руб.

Детали:
электричество



Дополнительная информация:
Прямая ссылка на сайт: [Сосновский р-н, Алишева д](#)

Пуск | Календарь - М... | Напоминаний: 11 | Продажа земел... | Skype™ - ebuza... | \\192.168.1.124... | Договор 15071... | Microsoft Excel -... | 74 Сосновский р-... | 15:08

domchel.ru/realty/sell/land/agricultural/detail/709673.php

domchel.ru / Недвижимость / Продам / Земельные участки / Сельскохозяйственного назначения

Продам: Добавить в избранное Версия для печати

Земельный участок сельскохозяйственного назначения , Сосновский р-н, Алишева д

3 000 000 руб.

Объявление №709673
Опубликовано 10 июня 2015 13:19 Просмотров 61

Расположение: Сосновский р-н, Алишева д
Площадь : 28 га
Тип: Сельскохозяйственного назначения
Форма собственности: Частная

Цена общая: 3 000 000 руб.
Цена за га : 107 143 руб.

Детали:
электричество



Дополнительная информация:

Посмотреть больше фотографий земельного участка в Алишево, Сосновский район. Фотографии сделаны с дрона

Пуск Календарь - ... Напоминаний... Продажа зем... Skype™ - ebu... \\192.168.1... Договор 150... 1 - Paint Microsoft Exc... 74 Сосновский ... 15:05

domchel.ru/realty/sell/land/agricultural/detail/709675.php

domchel.ru / Недвижимость / Продам / Земельные участки / Сельскохозяйственного назначения

Продам: Добавить в избранное Версия для печати

Земельный участок сельскохозяйственного назначения , Сосновский р-н, Алишева д

50 000 руб.

Объявление №709675
Обновлено 30 июля 2015 11:29 Опубликовано 10 июня 2015 13:30 Просмотров 86

Расположение: Сосновский р-н, Алишева д
Площадь : 50 сот.
Тип: Сельскохозяйственного назначения
Форма собственности: Частная

Цена общая: 50 000 руб.
Цена за сот. : 1 000 руб.



Дополнительная информация:

Посмотреть больше фотографий земельного участка в Алишево, Сосновский район. Фотографии сделаны с дрона

Пуск Календарь - Ми... Напоминаний: 11 Продажа земель... Skype™ - ebuza... \\192.168.1.124... Договор 15071... Microsoft Excel ~... 74 Сосновский р-... 15:09

domchel.ru/realty/sell/land/housing/detail/712402.php?print

Земельный участок под индивидуальное жилищное строительство, Лесной остров коттеджный

1 600 000 руб. Объявление №712402 Опубликовано 16 июля 2015 11:16 Просмотров 131

Расположение: Лесной остров коттеджный
Площадь: 10 сот.
Тип: Под индивидуальное жилищное строительство

Цена общая: 1 600 000 руб.
Цена за сот.: 160 000 руб.

Детали: газоснабжение, электричество



Дополнительная информация:
Продается отличный земельный участок 9,8 соток в клубном поселке «Лесной остров», квартал «Полянки 2», пер. Ласковый.
Коммуникации:
• подземные газоснабжение и электроснабжение;
• асфальтирование;
• благоустройство;
• электроосвещение;
• водоснабжение и канализование — индивидуально;
• ограждение внешнего периметра;
• охрана.
Лесной остров — прекрасное место для проживания. Вся необходимая инфраструктура есть в самом поселке, Вам не нужно будет выезжать за его пределы для того, чтобы приобрести необходимые товары и воспользоваться какими-либо услугами.
Одной из отличительных особенностей поселка является его центральная досуговая зона с рукотворным водоемом.
Водоем занимает территорию более 2 Гектаров. К водоему ведут прогулочные зоны из каждого квартала Лесного Острова. Вокруг водоема построена прогулочная зона. А на восточном берегу обустроен пляж.
Основные услуги:
• контрольно-пропускной режим при въезде на территорию поселка;

Дополнительная информация:
Продается отличный земельный участок 9,8 соток в клубном поселке «Лесной остров», квартал «Полянки 2», пер. Ласковый.
Коммуникации:
• подземные газоснабжение и электроснабжение;
• асфальтирование;
• благоустройство;
• электроосвещение;
• водоснабжение и канализование — индивидуально;
• ограждение внешнего периметра;
• охрана.
Лесной остров — прекрасное место для проживания. Вся необходимая инфраструктура есть в самом поселке, Вам не нужно будет выезжать за его пределы для того, чтобы приобрести необходимые товары и воспользоваться какими-либо услугами.
Одной из отличительных особенностей поселка является его центральная досуговая зона с рукотворным водоемом.
Водоем занимает территорию более 2 Гектаров. К водоему ведут прогулочные зоны из каждого квартала Лесного Острова. Вокруг водоема построена прогулочная зона. А на восточном берегу обустроен пляж.
Основные услуги:
• контрольно-пропускной режим при въезде на территорию поселка;
• охрана поселка путем осуществления контроля за соблюдением общественного порядка на КПП и территории общего пользования поселка;
• уборка территории общего пользования, включающей в себя дороги, обочины, зоны отдыха, пешеходные дорожки;
• вывоз мусора от сборного пункта и его дальнейшая транспортировка на свалку;
• обслуживание и содержание магистральных внутрипоселковых инженерных коммуникаций и оборудования.
• маршрутное такси до поселка.

Контактная информация:
8 (351) 777-70-13
Телефон: 8 (351) 805-55-13
info@rielt-respect.ru
г. Челябинск, Консолидированный проспект, дом 10/2, Офисный центр INTAR офис 305. тел. 8(351)777-70-13, (351)777-95-20
Официальный сайт компании: www.rielt-respect.ru
Группа ВКОНТАКТЕ vk.com/rieltrespect

АН "РиэлтРеспект"
Посмотреть все (69) объявления продавца

Расположение: Лесной остров коттеджный (Шершни)

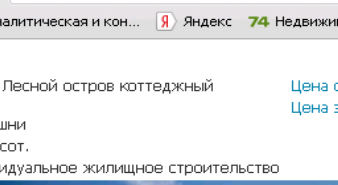
Ориентир: Шершни

Площадь : 13.8 сот.

Тип: Под индивидуальное жилищное строительство

Цена общая: 2 482 200 руб.
Цена за сот. : 180 000 руб.

Детали:
газоснабжение, электричество, скважина



Дополнительная информация:
 назначение земель: земли поселений
www.lesnoyostrov.ru

Контактная информация:
8 (351) 231-98-01
 Телефон: **8 (351) 231-98-01**
info@lesnoyostrov.ru
www.lesnoyostrov.ru

ЛЕСНОЙ ОСТРОВ
 Посмотреть все (73) объявления продавца

[illegible]

domchel.ru / Недвижимость / Продам / Коммерческая недвижимость / Производственная

Продам: Производственное помещение, Томинская 1-я ул, д. 1
Объявление №1029911
390 000 руб.
Опубликовано 29 апреля 2015 11:41 Просмотров 1 607

Расположение: Томинская 1-я ул, д. 1 [еще в этом доме](#) Цена общая: 390 000 руб.
Район города: Советский р-н Цена за кв.м: 13 000 руб.
Площадь помещения: 30 кв.м
Площадь участка: 1 сот.
Тип помещения: Производственно-складской комплекс

[Детали:](#) автостоянка, парковка



Дополнительная информация:
Отдельное помещение, возможно использование как складского помещения, кирпичное двухэтажное здание, электричество, отопление, канализация, водоснабжение, удобные подъездные пути. Документы готовы.

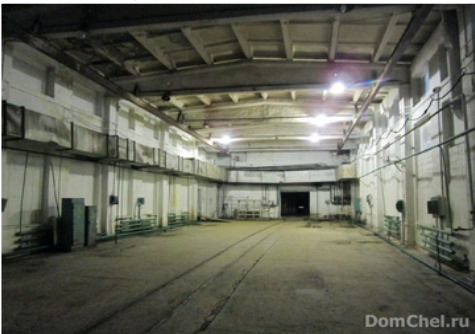
Контактная информация:
Телефон: 8 (922) 631-21-12
ragulinalg@mail.ru
8-922-631-2112

АН "Тактика"
Посмотреть все (20) объявления продавца

domchel.ru / Realty / Sell / Commerce / Production / Detail / 1025474.php?print

12 000 000 руб.
Объявление №1025474
Опубликовано 23 марта 2015 11:52 Просмотров 1 181

Расположение: Троицкий тракт, д. 35 [еще в этом доме](#) Цена общая: 12 000 000 руб.
Район города: Советский р-н Цена за кв.м: 6 000 руб.
Площадь помещения: 2000 кв.м
Площадь участка: 1 сот.
Тип помещения: Производственно-складской комплекс



Дополнительная информация:
Продается производственно-складской комплекс по адресу Троицкий Тракт 35:
Район Чели, заезд с Тр.Тракта, выезд на Тр.Тракт через светофор.
общая площадь 30000 м2.
зачасток 10,5 Га - в собственности.
АБК - 3000 м2.
Открытые площадки с козловыми кранами и жд путями
Газовая котельная
Центральная канализация, водоснабжение. Газ.
ТП в собственности - 1 МВт.

Возможно продажа отдельными помещениями:
1) производственно-складское помещение площадью 2700м2, высота потолков 12,9м, габариты: 150*18
Отопление, Электричество, Мостовой кран 10Тн
Стоимость 27млн. руб.

domchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/1025474.php?print

Сервисы Аналитическая и кон... Яндекс 74 Недвижимость в Чел... Ставки рынка ГКО-О... Drom.ru - автомобиль... Продажа и аренда п...

Район Челси, заезд с Тр.Тракта, выезд на Тр.Тракт через светофор.
общая площадь 30000 м2.
земельный участок 10,5 Га - в собственности.
АБК - 3000 м2.
Открытые площадки с козловыми кранами и жд путями
Газовая котельная
Центральная канализация, водоснабжение. Газ.
ТП в собственности - 1 МВт.

Возможно продажа отдельными помещениями:

- 1) производственно-складское помещение площадью 2700м2, высота потолков 12,9м, габариты: 150*18
Отопление, Электричество, Мостовой кран 10Тн
Стоимость 27млн. руб.
- 2) производственно-складское помещение площадью 2600м2, высота потолков 12,5м, габариты: 145*18
Отопление, Электричество, Мостовой кран 10Тн
Стоимость 29млн. руб.
- 3) производственно-складское помещение площадью 5200м2, высота потолков от 5 до 7,4м, габариты: 145*36
Отопление, Электричество, Мостовой кран 10Тн
Стоимость 46 млн. руб.
- 4) производственно-складское помещение площадью 2253м2, высота потолков 12,5м, габариты: 61*37
Стоимость 20млн. руб.
- 5) производственно-складское помещение площадью 2000м2 состоящее из нескольких помещений:
176м2(н=5,5м) + 136м2(н=4,5м) + 1680м2(н=7,6м).
Отопление, Электричество, кран-балка 3Тн
Стоимость 12 млн. руб.
- 6) производственно-складское помещение площадью - 808м2, высота потолков 7,4м, габариты: 67*12
Отопление, Электричество, кран-балка 2Тн
Стоимость 7 млн. руб.
- 7) производственно-складское помещение площадью - 800м2, высота потолков 12,3м, габариты: 43*18,5
Отопление, Электричество, кран-балка 2Тн
Стоимость 8 млн. руб.
- 8) производственно-складское помещение площадью - 600м2, высота потолков 5,8м, габариты: 50*12
Отопление, Электричество, кран-балка 2Тн
Стоимость 6 млн. руб.
- 9) производственно-складское помещение площадью - 600м2, высота потолков 5,8м, габариты: 50*12
Отопление, Электричество, кран-балка 2Тн
Стоимость 6 млн. руб.

Контактная информация:

8 (905) 834-91-52 Партнер Профф
Телефон: **8 (351) 233-93-33** Посмотреть все (238) объявления продавца

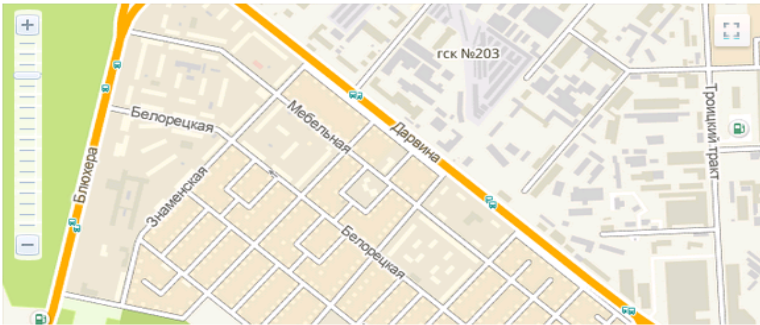
домchel.ru/realty/sell/commerce/production/detail/998468.php?print

Сервисы Аналитическая и кон... Яндекс 74 Недвижимость в Чел... Ставки рынка ГКО-О... Drom.ru - автомобиль... Продажа и аренда п...

Продам:

Производственное помещение, Донбасская ул
1 280 000 руб. Напечатать
Объявление №998468 Опубликовано 12 августа 2014 11:25 Просмотров 3 382

Расположение: Донбасская ул Цена общая: 1 280 000 руб.
Ориентир: Т,Р,К, Маяк Цена за кв.м: 6 154 руб.
Район города: Советский р-н
Площадь помещения: 208 кв.м
Площадь участка: 1 сот.
Тип помещения: Производственный комплекс



Дополнительная информация:

Продается двух-этажное помещение 208 метров квадратных. Документы на частную собственность как на землю так и на строение, отдельная линия электропитания (по квартирному тарифу), первый этаж используется как мастерская, второй как офисное помещение. Подъезд как с гаражного кооператива так и с ул. Донбасская. с улицы есть место для парковки авто. По желанию при продаже останутся арендаторы.

Контактная информация:

8 (351) 777-21-71 Ризлторская Компания "Счастливый случай"
Телефон: **8 (908) 583-00-49**
kryukov150182@mail.ru
777-21-71, 8-908-583-0049 Юрий эксперт по недвижимости. Посмотреть все (280) объявления продавца

ПУСК

Вам
с.у.ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИУправление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Челябинской областиВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО
ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА

Дата 26.03.2015

№ 74-0-1-195/4536/2015-965

На основании запроса от 25.03.2015, поступившего на рассмотрение 25.03.2015,
сообщаем, что правообладателюОбщество с ограниченной ответственностью "Консалтинг и Управление". ИНН
7453221000. ОГРН 1107453007562. в период с 19.08.2010 по 25.03.2015 принадлежали
следующие объекты недвижимого имущества:

1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1401001:243
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного использования
	площадь объекта:	42000 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., Сосновский район, в 3, 91 км по направлению на северо-восток от ориентира шк. д. Алишева, в 4, 90 км по направлению на северо-запад от ориентира шк. п. Трубный
1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	27.12.2012
	номер государственной регистрации:	74-74-19/194/2012-344
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном №77/12-12 от 01.10.2012 г.

	1.3.	Ограничение (обременение) права:	
	1.3.1.	вид:	ипотека в силу договора
		номер государственной регистрации:	74-74-01/522/2013-200
√ 2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1401001:236
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	42000 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., Сосновский район, примерно в 4, 50 км на северо-восток от ориентира школа д.Алишева и примерно в 4, 87 км на северо-запад от ориентира школа п.Трубный
	2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2012
		номер государственной регистрации:	74-74-19/194/2012-336
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном №77/12-12 от 01.10.2012 г.
	2.3.	Ограничение (обременение) права:	
	2.3.1.	вид:	ипотека в силу договора

		номер государственной регистрации:	74-74-01/522/2013-200
✓ 3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1401001:242
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	42000 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., Сосновский район, в 7, 12 км на северо-восток от ориентира шк. д. Алишева и в 5, 20 км на северо-запад от ориентира шк. п. Трубный
	3.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2012
		номер государственной регистрации:	74-74-19/194/2012-347
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном №77/12-12 от 01.10.2012 г.
	3.3.	Ограничение (обременение) права:	
	3.3.1.	вид:	ипотека в силу договора
		номер государственной регистрации:	74-74-01/522/2013-200
✓ 4.	4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1401001:238

	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного использования
	площадь объекта:	42000 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., Сосновский район, примерно в 4, 35 км по направлению на северо-восток от ориентира шк.д.Алишева, примерно в 4, 98 км по направлению на северо-запад от ориентира шк.п.Трубный
4.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	27.12.2012
	номер государственной регистрации:	74-74-19/194/2012-339
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном №77/12-12 от 01.10.2012 г.
4.3.	Ограничение (обременение) права:	
4.3.1.	вид:	ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	74-74-01/522/2013-200
5.	5.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1401001:241
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного использования

5.2.	площадь объекта:	42000 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., Сосновский район, в 3, 96 км по направлению на северо-восток от ориентира школа д. Алишева, в 5, 48 км по направлению на северо-запад от ориентира шк. п. Трубный
	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	27.12.2012
5.3.	номер государственной регистрации:	74-74-19/194/2012-341
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном №77/12-12 от 01.10.2012 г.
	Ограничение (обременение) права:	
	5.3.1. вид:	ипотека в силу договора
6.	номер государственной регистрации:	74-74-01/522/2013-200
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1801004:80
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - Для сельскохозяйственного использования
	площадь объекта:	38774 кв.м.

	адрес (местоположение) объекта:	Челябинская область, р-н Сосновский расположен примерно в 3, 61 км по направлению на юго-восток от ориентира центр п. Томинский и 2, 58 км по направлению на северо-запад от ориентира центр д. Томино
6.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	27.12.2012
	номер государственной регистрации:	74-74-19/194/2012-335
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном №77/12-12 от 01.10.2012 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	06.03.2013
6.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
7.	7.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1801004:81
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - Для сельскохозяйственного использования
	площадь объекта:	12226 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Челябинская область, р-н Сосновский, расположен примерно в 3, 61 км по направлению на юго-восток от ориентира центр п. Томинский, и 2, 58 км по направлению на северо-запад от

		ориентира центр д. Томино
7.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	27.12.2012
	номер государственной регистрации:	74-74-19/194/2012-343
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном №77/12-12 от 01.10.2012 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	06.03.2013
7.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
8.	8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:
		74:19:1401001:239
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного использования
	площадь объекта:	42000 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., Сосновский район, примерно в 4, 28 км по направлению на северо-восток от шк. д. Алишева и примерно в 5, 05 км по направлению на северо-запад от шк. п. Трубный
8.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	27.12.2012

		номер государственной регистрации:	74-74-19/194/2012-340
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном №77/12-12 от 01.10.2012 г.
		8.3. Ограничение (обременение) права:	
		8.3.1. вид:	ипотека в силу договора
✓ 9.	9.1.	номер государственной регистрации:	74-74-01/522/2013-200
		Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1401001:237
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	земли, сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	42000 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., Сосновский район, примерно в 4, 43 км по направлению на северо-восток от ориентира шк.д.Алишева, примерно в 4, 94 км по направлению на северо-запад от ориентира шк. п.Трубный
	9.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2012
		номер государственной регистрации:	74-74-19/194/2012-338
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном №77/12-12 от 01.10.2012 г.

9.3.	Ограничение (обременение) права:		
	9.3.1.	вид:	ипотека в силу договора
		номер государственной регистрации:	74-74-01/522/2013-200
10.	10.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1107001:1027
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства
		площадь объекта:	1366 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., Сосновский район, примерно в 160 м. по направлению на юг от ориентира д. Малиновка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Челябинская обл., р-н Сосновский
10.2.	Вид права, доля в праве:		собственность
	дата государственной регистрации:		16.11.2010
	номер государственной регистрации:		74-74-19/001/2010-485
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи №08 от 22.10.2010 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:		08.11.2012
10.3.	Ограничение (обременение)		

права:		
10.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	74-74-19/001/2010-485
10.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	74-74-19/079/2010-457
10.3.3.	вид:	ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	74-74-19/207/2010-1
✓ 11. 11.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1107001:1026
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства
	площадь объекта:	1347 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 160 м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Челябинская обл., Сосновский р-н
11.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	31.01.2012
	номер государственной регистрации:	74-74-19/009/2012-6

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №55/01-12 от 17.01.2012 г.
11.3.	Ограничение (обременение) права:	
11.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	74-74-19/009/2012-6
12.	12.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1107001:2944
	наименование объекта:	Жилой дом
	назначение объекта:	жилое
	площадь объекта:	166 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., Сосновский район, д. Малиновка, микрорайон "Лесной остров", ул. Лесопарковая, д. 54, Кременкульское сельское поселение
	12.2. Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	13.09.2012
	номер государственной регистрации:	74-74-19/138/2012-387
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод в эксплуатацию №102 от 27.08.2012 г. Орган выдачи: Администрация Сосновского муниципального района Челябинской области.
	дата государственной регистрации прекращения:	08.11.2012

	права:	
12.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
✓ 13. 13.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1107001:2956
	наименование объекта:	Объект незавершенного строительства
	назначение объекта:	
	площадь объекта:	Доп.описание: степень готовности объекта незавершенного строительства - 50 %
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., Сосновский район примерно в 160м по направлению на юг от ориентира д. Малиновка
13.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	18.11.2014
	номер государственной регистрации:	74-74-19/154/2014-368
	основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство №RU741920131001 от 22.10.2013 г. Орган выдачи Администрация Сосновского муниципального района Челябинской области Договор купли-продажи недвижимого имущества №55/01-12 от 17.01.2012 г.
13.3.	Ограничение (обременение) права:	
13.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	74-74-19/173/2014-7

✓ 14.	14.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:36:0404014:98
		наименование объекта:	нежилое помещение
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	2381.5 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. 1-я Томинская, д. 1
	14.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	03.06.2011
		номер государственной регистрации:	74-74-01/202/2011-299
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 10.05.2011 г.
	14.3.	Ограничение (обременение) права:	
	14.3.1.	вид:	ипотека в силу договора
		номер государственной регистрации:	74-74-01/522/2013-200
	15.	15.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:
			74:36:0114027:464
		наименование объекта:	1-комнатная квартира
		назначение объекта:	жилое
		площадь объекта:	35.8 кв.м.

	адрес (местоположение) объекта:	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 33 кв. 29
15.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	07.06.2011
	номер государственной регистрации:	74-74-01/210/2011-279
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 01.06.2011 г. Дата регистрации: 07.06.2011 г. Номер регистрации: 74-74-01/210/2011-278.
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.06.2012
15.3.	Ограничение (обременение) права:	
15.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	74-74-01/210/2011-279
16.	16.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:36:0604042:147
	наименование объекта:	Жилой дом
	назначение объекта:	жилое
	площадь объекта:	100 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Коммунальная, дом №41-43
16.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/2

	дата государственной регистрации:	01.10.2010
	номер государственной регистрации:	74-74-01/421/2010-74
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости №1 от 21.09.2010 г. Дата регистрации: 01.10.2010 г. Номер регистрации: 74-74-01/421/2010-73.
	дата государственной регистрации прекращения права:	27.10.2011
16.3.	Ограничение (обременение) права:	
16.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	74-74-01/421/2010-74
17.	17.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:36:0604042:77
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	земли населенных пунктов - для эксплуатации индивидуального жилого дома
	площадь объекта:	590 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Калининский район, ул. Коммунальная, д.41-43 (1/2 доля дома)
17.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	01.10.2010

номер государственной регистрации:	74-74-01/421/2010-75
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости №1 от 21.09.2010 г. Дата регистрации: 01.10.2010 г. Номер регистрации: 74-74-01/421/2010-73.
дата государственной регистрации прекращения права:	27.10.2011
17.3. Ограничение (обременение) права:	
17.3.1. вид:	Ипотека в силу закона
номер государственной регистрации:	74-74-01/421/2010-75

Выписка выдана: Гречкин Дмитрий Иванович (временному управляющему Обществу с ограниченной ответственностью "Консалтинг и Управление" ИНН: 7453221000 в деле о банкротстве А76-32370/2014)

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий специалист - эксперт
(подпись, наименование должности лица, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Левина Е. С.
(подпись, наименование)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ЭКЗЕМПЛЯР
СТРАХОВАТЕЛЯ

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-747-096652/14**

«25» декабря 2014г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Бузанова Елена Владимировна
Паспортные данные: 75 09 № 706136, выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Ленинском районе гор. Челябинска, 11.05.2010 г.
Адрес регистрации: 454135, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 23 А, кв. 124

СТРАХОВЩИК: Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, 117997, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ОСАО «ИНГОССТРАХ» от 04.04.2007 г. (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «11» января 2015 года по «10» февраля 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
Настоящий Договор покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причиненного заказчику и (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда.

ИСКЛЮЧЕНИЯ: В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **Рублей 300.000,0 (Триста тысяч)**.
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **Рублей 300.000,0 (Триста тысяч)**.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: **Рублей 976,44 (Девятьсот семьдесят шесть и 44/100)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **11.01.2015г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Бузанова Елена Владимировна

От Страхователя: _____ Бузанова Е.В.

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Мечина Е.А.
Директор филиала ОСАО «Ингосстрах» в Челябинской области,
действующий на основании Доверенности № 3495688-600/14
от 03.09.2014 г.

