

Индивидуальный предприниматель Спицына А.А.

454030, г. Челябинск, Краснопольский проспект, 3-В, кв. 33, ИНН 744713934916, свидетельство о регистрации физ. лица серия 74 № 006121837, ОГРНИП 307744703800010, свидет-во о членстве в СРО оценщиков от 14.10.2015 г. № 3119-15, тел. 89517949955

Отчет № 14-06-19 об оценке объекта оценки

Наименование работы – определение рыночной стоимости нежилого здания.

Адрес (местоположение) - Челябинская область, г. Карабаш, ул. Освобождения Урала, д.22.

Дата оценки – 14 июня 2019 г.

Дата составления отчета – 18 июня 2019 г.

Заказчик: Администрация Карабашского городского округа.

**Оценщик : Индивидуальный предприниматель
Спицына А.А.**

Оглавление

Глава I	Основные факты и выводы	3
Глава II	Задание на оценку	3
Глава III	Применяемые стандарты оценочной деятельности	4
Глава IV	Основные термины и определения	5
Глава V	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
Глава VI	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
Глава VII	Сведения о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
Глава VIII	Описание объекта оценки	10
Глава IX	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	15
Глава X	Анализ наиболее эффективного использования	39
Глава XI	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	41
Глава XII	Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	46
Глава XIII	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.	73
 Приложения:		
	-Копия выписки из реестра муниципальной собственности Карабашского городского округа	74
	-Копия технического паспорта на нежилое здание	75
	-Копия кадастрового паспорта здания	85
	-Копия выписки из ЕГРН на здание	87
	-Копия Постановления об уточнении назначения здания № 546 от 13.06.19 г.	90
	-Копия выписки из ЕГРН на земельный участок	91
	-Копия Постановления об уточнении утвержденных характеристик земельного участка № 547 от 13.06.19 г.	94
	-Информация по обзору рынка	95
	-Локальный сметный расчет № 1	99
	-Копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации	101
	-Копия выписки из реестра СРО	102
	-Копия страхового полиса	103
	-Список литературы	104

I. Основные факты и выводы.

Таблица 1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценки	Договор № 17 от 14.06.2019 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание (литера по плану А) общей площадью 384,7 кв. м.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Стоимость, рассчитанная:	
Затратным подходом	-656283 (Шестьсот пятьдесят шесть тысяч двести восемьдесят три) рубля без НДС -741 626 (Семьсот сорок одна тысяча шестьсот двадцать шесть) рублей с НДС
Сравнительным подходом	Не использовался (см. Обоснования в тексте отчета)
Доходным подходом	Не использовался (см. Обоснования в тексте отчета)
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	-656283 (Шестьсот пятьдесят шесть тысяч двести восемьдесят три) рубля без НДС -741 626 (Семьсот сорок одна тысяча шестьсот двадцать шесть) рублей с НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Является рекомендуемой для применения в целях, указанных в договоре на оценку.

II. Задание на оценку.

Таблица 2.

Объект оценки	Недвижимое имущество – нежилое здание (литера по плану А).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	При определении сторонами цены для совершения сделки.
Вид стоимости	Рыночная.
Дата оценки	14.06.2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из признания достоверности полученных от заказчика документов. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда. 5. При проведении оценки предполагалось отсутствие

	каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или в случаях их обнаружения. 6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 7. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 8. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки, оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на величину стоимости объекта оценки. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. 10. В соответствии с Заданием на оценку от 14.06.2019 г. (Приложение 1 к Договору № 17 от 14.06.2019 г.) суждение о возможных границах интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется.
--	--

III. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

В соответствии с п.2 ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а так же стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. На основании изложенного, в данной работе применены следующие стандарты:

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 297;
- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 298;
- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 299;
- федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года N 611;
- СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости», утвержденными Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008 г.

Обоснование применяемых стандартов.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО «АРМО» от 2007 г., обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Применение Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО «АРМО» 16.01.2008 г. обусловлено тем, что Стандарты оценки АРМО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

IV. Основные термины и определения.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Оценщик – субъект оценочной деятельности - физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 « 135-ФЗ.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило с Оценщиком договор об оценке в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.

Саморегулируемая организация оценщиков (СРО) – некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. (ст. 2 п.8 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Обременение – ограничение права собственности других вещных прав на объект оценки правами других лиц (например - залог, аренда, арест имущества, доверительное управление и др.)

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (ст. 2 п.7 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами -аналогами.

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

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Цена – это, денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ст. 2 п.4 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». (ст. 2 п.5 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ст. 2 п.6 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

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

-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (часть третья в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным 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. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость – это 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.

Аренда – предоставление имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (ст. 2 п.9 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленными федеральными законами.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а так же результаты работ и иных воздействий (изменений рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющих его стоимость.

Физический износ – потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональный износ – потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительного материала и инженерного оборудования

улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономический (внешний) износ – потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием по отношению к нему факторов.

V. Принятые при проведении оценки допущения.

-В процессе подготовки настоящего отчета Исполнитель исходит из признания достоверности полученных от Заказчика документов;

-Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика;

-Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете;

-Исполнитель не проводит измерения количественных и качественных характеристик (параметров) оцениваемого объекта, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

-От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;

-Исполнитель не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежат обязанность и ответственность по обнаружению подобных фактов.

-Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета, должны быть получены из надежных источников и быть достоверными. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;

-Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет или его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;

-Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки, Исполнитель не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на величину стоимости объекта оценки;

-Отчет об оценке должен содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не являться гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

-Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

-Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- 10. В соответствии с Заданием на оценку от 14.06.2019 г. (Приложение 1 к Договору № 17 от 14.06.2019 г.) суждение о возможных границах интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения и ограничения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

VI. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Таблица 3.

Сведения о Заказчике	
Заказчик	Администрация Карабашского городского округа Челябинской области в лице главы Карабашского городского округа Буданова Олега Геннадьевича, действующего на основании Устава
Юридический адрес Заказчика	456143, Челябинская область, г. Карабаш, ул. Metallургов, д. 3.
ОГРН Заказчика	№ 1027400684618 от 25.10.2002 г.
Сведения об Оценщике	
Оценщик	Индивидуальный предприниматель Спицына Алёна Алексеевна, свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 74 № 006121837, регистрационный номер записи 307744703800010, дата внесения записи 17.06.2013 г., страховой полис СПАО «Ингосстрах» № 433-747-071324/18 на сумму 3 000 000 руб., срок действия с 20.10.2018 г. по 19.10.2019 г. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2005г.
Квалификация	- диплом ПП № 682495 МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 30.06.2005 г., квалификация - профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация – оценка стоимости предприятий (бизнеса); - диплом Всероссийского заочного финансово-экономического института БВС № 0438352 от 26.06.99 г., квалификация - экономист. - квалификационный аттестат № 005362-1 от 16.03.2018г. выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров. - квалификационный аттестат № 015893-2 от 07.12.2018г. выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров.
Почтовый адрес	454030, г. Челябинск, Краснопольский пр-т, 3-В, кв. 33
Адрес места нахождения	454030, г. Челябинск, Краснопольский пр-т, 3-В, кв. 33
Номер контактного телефона	+7 951 7949955
Адрес электронной почты	anef@list.ru
Саморегулируемая организация	Член некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), 107023, г.Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Номер в реестре 244, дата включения в реестр – 12.09.2006 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Индивидуальный предприниматель Спицына Алёна Алексеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.

	16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Индивидуальный предприниматель Спицына Алёна Алексеевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Индивидуальный предприниматель Спицына Алёна Алексеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

VII. Сведения о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

Сторонние специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

VIII. Описание объекта оценки.

Описание объекта оценки произведено на основании визуального осмотра, проведенного оценщиком лично 14.06.2019 г., документов, представленных Заказчиком. При проведении осмотра выполнено фотографирование оцениваемого имущества, фотоматериал передан Заказчику.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущества:

- копия выписки из реестра муниципальной собственности Карабашского городского округа;
- копия технического паспорта на нежилое здание. Паспорт составлен по состоянию на 12.01.2009 г., инвентарный № 1425;
- копия выписки из ЕГРН на здание от 30.10.2018 г. № 74/001/019/2018-59408;
- копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 11.04.2019 г. № 74/001/019/2019-26918;
- копия кадастрового паспорта здания.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлены в приложении к настоящему отчету.

Основные сведения об оцениваемом имуществе приведены ниже в Таблице № 4. Источником информации являются документы, предоставленные Заказчиком.

Количественные и качественные нежилые здания (литера по плану А).

Таблица 4.

Наименование	Характеристики	Обоснование
Объект недвижимости	Отдельно стоящее нежилое здание	Данные осмотра.
Локальное местоположение	На окраине города. Доступ к зданию свободный.	Данные осмотра.
Площадь объекта, кв.м.	384,7	Копия выписки из ЕГРН на здание от 30.10.2018 г. № 74/001/019/2018-59408.
Год ввода в эксплуатацию	1940	Копия технического паспорта на нежилое здание, составленного по состоянию на 12.01.2009 г., инвентарный номер 1425, стр. 5 «Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей»; копия выписки из ЕГРН на здание от 30.10.2018 г. № 74/001/019/2018-59408.
Кадастровый номер	74:29:0103018:36	Копия выписки из ЕГРН на здание от 30.10.2018 г. № 74/001/019/2018-59408
Балансовая стоимость, руб.	421 700,45	Выписка из реестра муниципальной собственности
Группа капитальности	3-я.	Копия технического паспорта на нежилое здание, составленного по состоянию на 12.01.2009 г., инвентарный номер 1425, стр. 5 «Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей»
Этажность	1,2	Копия технического паспорта на нежилое здание, составленного по состоянию на 12.01.2009 г., инвентарный номер 1425, стр. 5 «Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей»
Физический износ по данным органов технической инвентаризации.	48% - по состоянию на 12.01.2009 г.	Копия технического паспорта на нежилое здание, составленного по состоянию на 12.01.2009 г., инвентарный номер 1425, стр. 5 «Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей».
Строительный объем здания, куб.м.	1784	Копия технического паспорта на нежилое здание, составленного по состоянию на 12.01.2009 г., инвентарный номер 1425, стр. 4 «Исчисление площадей и объемов зданий».
Текущее использование	Не эксплуатируется	Данные осмотра.
Назначение	Нежилое здание.	Копия технического паспорта на нежилое здание, составленного по состоянию на 12.01.2009 г., инвентарный номер 1425, стр. 5 «Описание конструктивных элементов».
Состояние конструктивных элементов здания	Требуется проведение капитального ремонта.	Данные осмотра.
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Инженерное оборудование отсутствует.	Данные осмотра.
Наличие парковки	Бетонированная парковочная площадка перед зданием.	Данные осмотра.
Обременения, связанные с имуществом	Не зарегистрированы.	Копия выписки из ЕГРН на здание от 30.10.2018 г. № 74/001/019/2018-59408.



Рисунок 4. Скриншот публичной кадастровой карты
(<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6701708.4484022&y=7454635.224532031&z=17&text=74%3A29%3A0106018%3A1&type=1&app=search&opened=0>)

Техническое и физическое состояние здания (литера А).

Таблица 5.

Наименование	Описание	Техническое состояние
Фундаменты	Бутовый, бутобетонный ленточный	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента.
Стены	Кирпичные	Массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей; высолы и следы увлажнения
Перекрытия	Деревянные утепленные, оштукатуренные	Глубокие трещины в местах сопряжений балок с несущими стенами, следы увлажнений
Крыша	Шифер по деревянным стропилам	Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки; увлажнение древесины. Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений

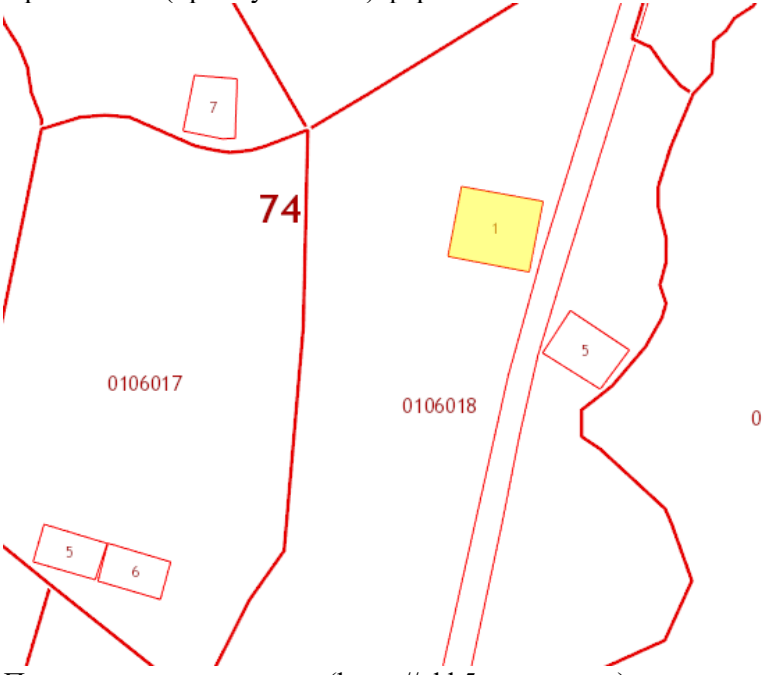
		листов к обрешетке.
Полы	Дощатые, линолеумовые, бетонные	Дощатые - поражение гнилью и жучком досок, прогибы, просадки, разрушение пола; Линолеумовые – линолеум отсутствует; Бетонные - массовые разрушения покрытия и основания.
Проемы Оконные Дверные	Двойные деревянные Щитовые, деревянные	Окна – остекление отсутствует, переплеты, коробка и подоконная отсутствуют; Двери - отсутствие дверных полотен и коробок (колод).
Отделочные работы Стены Потолок	Известковая, масляная окраска по штукатурке Известковая окраска Обои	Штукатурка - отпадение штукатурки большими массивами. Окраска масляная -массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадения окрасочного слоя со шпаклевкой. Окраска водными составами - следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой, на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины. Обои - выгорание, отставание обоев и бумажной основы, трещины и разрывы на всей площади
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление Водоснабжение Канализация Горячее водоснабжение Электроосвещение	Отсутствуют

Здание котельной (литера по плану Г) – здание деревянное, перекрытия деревянные, находится в аварийном состоянии, разрушено. По согласованию с Заказчиком оценка здания не осуществлялась. Описание количественных и качественных характеристик не производилось.

Сведения, характеризующие земельный участок

Таблица 6.

Наименование показателя.	Характеристика.
Кадастровый номер	74:29:0106018:1
Адрес	Челябинская область, г.Карабаш, ул. Освобождения Урала, д.22 (копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 25.09.2018 г. № 74/001/019/2018-22737, публичная кадастровая карта - https://pkk5.rosreestr.ru).
Передаваемые права	Собственность.
Наличие обременений/ограничений	Не зарегистрировано (копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 25.09.2018 г. № 74/001/019/2018-22737)
Категория земель	Земли населенных пунктов (копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 11.04.2019 г. № 74/001/019/2019-26918., публичная кадастровая карта - https://pkk5.rosreestr.ru).
Разрешенное использование	Размещение здания ПКО (копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 11.04.2019 г. № 74/001/019/2019-26918., публичная

	кадастровая карта - https://pkk5.rosreestr.ru)
Площадь, кв. м.	1 400 (копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 11.04.2019 г. № 74/001/019/2019-26918., публичная кадастровая карта - https://pkk5.rosreestr.ru).
Кадастровая стоимость, руб.	830 676,00 (копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 11.04.2019 г. № 74/001/019/2019-26918., публичная кадастровая карта - https://pkk5.rosreestr.ru).
Улучшения	-Нежилое здание (литера А) -Здание котельной в аварийном состоянии (литера Г)
Рельеф	Всхолмленный
Конфигурация	Правильной (прямоугольной) формы.  План земельного участка (https://pkk5.rosreestr.ru)
Коммуникации (электричество, газ, водоснабжение, канализация, отопление, телефон)	Отсутствуют
Благоустройство участка	Участок имеет бетонное покрытие на площади 500 кв.м. (20м.*25м.) (данные осмотра.). Бетонирование участка произведено ориентировочно в 2004 г. (Задание на оценку от 14.06.2019 г.)
Тип застройки, окружение	Земли населенных пунктов
Транспортная доступность	Асфальтированная дорога. Подъезд к участку свободен.

Вывод: Описание объекта оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов, предоставленных Заказчиком. Описание технического состояния конструктивных элементов здания осуществлялось на основании ВСН 53-86(р), «Методики определения аварийности строений», утвержденной Правительством Москвы 17.12.1997г. № 1374-РП. Здание на момент осмотра находится в неудовлетворительном физическом и техническом состоянии. Имеются многочисленные протечки в перекрытиях 2-го этажа, демонтированы из-за разморозения отопительные приборы на 1 и 2 этажах, отделка потолков, стен, полов повреждена вследствие воздействия отрицательных температур (растрескивание и вздутия окраски, отпадение плитки, коробление отделочных материалов). Требуется проведение ремонта отделки помещений здания, крыши, кровли, перекрытий, перегородок, восстановление системы холодного и горячего водоснабжения, отопления. По данным органов технической инвентаризации, физический износ здания по состоянию на 12.01.2009 г. составляет 48%. Сведениями о балансовой стоимости,

проведении капитальных ремонтов здания Заказчик не располагает (Задание на оценку от 14.06.2019 г.).

IX. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с п.11 ФСО 7 Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Итоги выборов в Европарламент способны укрепить некоторые тренды в системе европейского хозяйства. Вместо резкого усиления радикально правых произошло действительно резкое усиление либерального и «зеленого» фланга. Вполне вероятно, это приведет к еще более активной политической поддержке в ЕС «зеленой» экономики и особенно ее энергетического сектора, создавая дополнительное давление на его угольный, атомный и нефтепродуктовый сегменты. Еще более серьезным выглядит эффект, по сути, глобального преследования американской администрацией китайской Huawei. В отношениях с ней заложена такая высокая степень неопределенности и рисков, что уже не имеет значения, к какому запрету прибегнут в итоге США (полный запрет на сотрудничество, временные ограничения, ограничения с исключениями и т.д.). С точки зрения мирового хозяйства, важно другое. Во-первых, почти единодушная готовность западных компаний прекращать либо сокращать соответствующие контакты, невзирая на риск утратить важнейший для себя китайский рынок. Во-вторых, подтвержденная критическая зависимость флагмана экономики КНР от западных технологий фактически по всей серьезной номенклатуре. В-третьих, потенциально резкий рост инвестиций (и котировок) других мировых компаний на этом крупнейшем из глобальных рынков. Экономика России, уже не первый год находящаяся под внешним давлением, по-прежнему сталкивается и с

внутренними барьерами, включая силовое давление на бизнес. Это подтвердил новый доклад бизнес-омбудсмена президенту РФ, из которого следует, что, по убеждению специалистов и предпринимателей, бизнес становится еще менее защищенным от необоснованных преследований. Естественно, это является важной характеристикой инвестиционного климата. Наши эксперты, анализирующие динамику прямых иностранных инвестиций, отмечают рост их притока в I квартале этого года – до 11,5 млрд долл. по сравнению с 8,8 млрд долл. по итогам всего 2018 г. Однако они полагают, что в условиях сохранения санкций, ухудшения инвестиционного имиджа России, в том числе под влиянием ареста М. Калви и ряда других факторов, существенный рост прямых иностранных инвестиций в российскую экономику выглядит пока маловероятным. При этом по итогам прошлого года ЦБ РФ зафиксировал рекордный отток инвестиций из капитала российских компаний (6,46 млрд долл.) за всю историю статистических наблюдений с 1997 г. Оценивая исполнение федерального бюджета в I квартале 2019 г., эксперты Института Гайдара обращают внимание на рост нефтегазовых доходов (на 0,3 п.п. ВВП по сравнению с январем-мартом прошлого года). Это обеспечило профицит федерального бюджета на уровне 2,2% ВВП, что выше, чем в I квартале 2018 г. (1,8%). Отмечается, что в сфере долговой политики Минфин России не испытывает проблем с размещением бумаг на внутреннем рынке. Во многом это обусловлено ростом интереса иностранных инвесторов к долговым инструментам России благодаря выгодному соотношению доходности и кредитного качества российского долга. Несколько вырос за квартал и государственный внешний долг (менее чем на 2 млрд долл., до 51,1 млрд), причем он приходится преимущественно на долю облигаций со сроком погашения после 2029 г. Основываясь также на прогнозах роста ВВП, авторы делают вывод, что риски долговой устойчивости сводятся к минимуму. Динамика же основных параметров федерального бюджета приводит их к заключению, что и усиления рисков бюджетной устойчивости в первые месяцы 2019 г. не наблюдается. Наши эксперты, рассматривая динамику и структуру рынка интернет-торговли и платежных систем в РФ, указывают на его быстрый рост. За 2018 г. внутренний рынок интернет-торговли вырос на 19% до 1150 млрд руб., а импорт товаров, заказанных через интернет, – на 29% до 350 млрд руб. Что касается операций по безналичной оплате, то здесь впереди Москва и область: такие операции тут превысили по объему снятие наличных. Причем на этот регион приходится (по стоимости) вообще треть всех операций с банковскими картами в стране. Региональная дифференциация в этой сфере весьма высока: так, например, в Чечне в среднем на одного жителя приходится за год 10 тыс. руб. безналичной оплаты товаров и услуг при медианном по России уровне оплаты 99,3 тыс. руб. и максимальном – 403,8 тыс. руб. Активно развивается онлайн-ритейл (что стимулирует переводы с карты на карту между физлицами). Объем подобных – вторичных – продаж бывших в употреблении вещей достиг 240 млрд руб. Хотя часть переводов между картами, несомненно, обслуживает операции в ненаблюдаемом, теневом сегменте, в целом, заключают авторы, цифровая экономика повышает прозрачность денежных потоков населения и расширяет возможности граждан. Анализируя различные аспекты национального проекта «Образование», наши исследователи отмечают рост намеченных расходов на его реализацию до 784,5 млрд руб., т.е. на 4,9% больше по сравнению с первоначально заявленными планами осенью прошлого года. В наибольшей степени это увеличение затронуло федеральные проекты «Современная школа» и «Социальная активность». В отношении одной из главных целей нацпроекта – вхождения в мировую «десятку» по качеству общего образования – авторы не видят каких-либо непреодолимых проблем в ее достижении. Основные риски здесь сводятся к снижению мотивации участников нацпроекта и переходу к формальному его выполнению. Однако в отношении других задач рисков, по их мнению, больше. В том числе потребность в дополнительном росте расходов региональных бюджетов, дефицит

текущего финансирования системы образования, рост отчетности вместо решения проблем, дефицит педагогических кадров.

(Информация представлена по материалам Мониторинга экономической ситуации России, проведенному Институтом экономической политики им.Е.Т.Гайдара (https://www.iep.ru/files/text/crisis_monitoring/2019_9-92_June.pdf))

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-апрель 2019г.

Таблица 7.

Показатели	Показатели	Январь-апрель 2019 г.	В % к январю - апрелю 2018 г.	Апрель 2019 г. в % к	
				апрелю 2018 г.	марту 2019 г.
Индекс промышленного производства	%	х	97,6	100,1	96,7
Добыча полезных ископаемых	%	х	108,6	113,5	105,9
Обрабатывающие производства	%	х	96,9	99,8	96,6
производство пищевых продуктов	%	х	98,5	97,5	98,2
производство напитков	%	х	117,8	129,7	109,1
производство текстильных изделий	%	х	76,1	57,8	118,7
производство одежды	%	х	99,1	110,4	111,5
производство кожи и изделий из кожи	%	х	119,0	125,8	105,5
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалы для плетения	%	х	90,1	82,7	104,5
производство бумаги и бумажных изделий	%	х	108,2	119,3	106,9
производство химических веществ и химических продуктов	%	х	94,1	100,2	96,8
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	х	111,2	194,8	103,2
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	х	89,3	93,5	109,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	х	115,1	114,7	97,2
производство металлургическое	%	х	92,1	92,6	89,2
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	х	87,2	95,6	108,1

производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	x	104,0	102,2	73,9
производство электрического оборудования	%	x	93,7	83,3	112,1
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	x	115,1	132,9	109,2
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	x	101,2	104,3	107,0
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	x	106,6	120,5	127,1
производство мебели	%	x	79,5	78,9	104,5
производство прочих готовых изделий	%	x	101,4	100,3	106,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	x	102,2	108,6	98,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	x	94,7	92,2	86,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	100,3	95,5	108,6
Производство промышленной продукции:					
электроэнергия	млн. кВт.час	10 673,7	97,7	93,7	91,9
сталь нелегированная	тыс. тонн	5 611,5	96,0	98,4	104,2
сталь легированная	тыс. тонн	225,9	104,9	99,7	97,3
прокат готовый	тыс. тонн	4 554,0	91,5	84,1	90,8
трубы стальные	тыс. тонн	-	72,3	98,7	92,5
тракторы гусеничные	штук	-	82,8	163,2	147,6
автомобили грузовые	штук	-	145,3	105,6	81,8
цемент	тыс. тонн	367,5	98,5	105,1	137,3
обувь	тыс. пар	1 123,9	107,4	110,7	103,5
мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина и т.п.	тонн	33 326,4	131,1	105,0	104,7
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тонн	83 559,3	92,0	94,0	97,1
молоко жидкое обработанное	тонн	35 768,1	99,4	101,3	94,8
Инвестиции в основной капитал*	млн. рублей	43 728,4	82,0	x	x
Продукция сельского хозяйства*	млн. рублей	18 528,2	103,2	-	-
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	351,6	85,2	99,4	99,5
Объем работ, выполненных по виду	млн. рублей	28 572,5	82,1	70,4	89,3

деятельности «Строительство»					
Грузооборот автомобильного транспорта	млн. т-км	973,8	108,7	94,1	109,1
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн. рублей	59 816,6	114,6	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн. рублей	46 814,5	115,7	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн. рублей	13 005,2	110,6	-	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям*	млн. рублей	55 137,2	108,4	-	-
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения*	рублей	23 224,8	102,5	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения*	%	x	96,4	-	-
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций*	рублей	34 851,3	103,7	102,9	104,5
Реальная заработная плата*	%	x	99,5	98,8	104,3
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.05.2019 г.	млн. рублей	3,9	x	в 2,0 р.б.	24,0
Оборот розничной торговли	млн. рублей	170 527,6	102,8	101,3	97,7
Объем платных услуг населению	млн. рублей	57 292,9	103,8	102,6	97,9
Численность зарегистрированных безработных на 01.05.2019 г.	тыс. человек	26,9	x	105,5	98,9
Индекс потребительских цен	%	101,8**	104,2	104,3	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	101,9**	103,1	104,5	102,8
Экспорт*	млн. долл.	912,9	70,0	-	-
Импорт*	млн. долл.	556,8	79,2	-	-

* - за январь-март 2019 года;

** - апрель 2019 года к декабрю 2018 года

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-апреле 2019 года (в % к январю-апрелю 2018 года):

- индекс промышленного производства в добыче полезных ископаемых увеличился на 8,6%; водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 0,3%;
- грузооборот автомобильного транспорта – на 8,7%;
- объем платных услуг населению – на 3,8%;
- оборот розничной торговли – на 2,8%;
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 14,6%.

Отрицательные тенденции в январе-апреле 2019 года (в % к январю-апрелю 2018 года):

индекс промышленного производства снизился на 2,4%, в т.ч. обрабатывающие производства – на 3,1%, обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – на 5,3%;

- ввод жилых домов – на 14,8%;
- объем работ в строительстве – на 17,9%;
- численность безработных на 01.05.2019 г. увеличилась на 5,5% по сравнению с уровнем на 01.05.2018 г.

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-марте 2019 года (в % к январю-марту 2018 года):

- продукция сельского хозяйства увеличилась на 3,2%;
- прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям – на 8,4%;
- среднемесячная заработная плата – на 3,7%.

Отрицательные тенденции в январе-марте 2019 года (в % к январю-марту 2018 года):

- инвестиции в основной капитал снизились на 18,0%;
- экспорт – на 30,0%;
- реальная заработная плата – на 0,5%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения – на 3,6%

Информация о социально-экономическом развитии Челябинской области получена по материалам интернет сайта Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области (http://mineconom74.ru/sites/default/files/imceFiles/user-329/yanvar-aprel_2019.pdf).

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, административные, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Вывод. Конструктивные характеристики здания, объемно-планировочное решение позволяет отнести здание к зданиям коммерческой недвижимости в сегменте рынка объектов: офисы (банк, медицинский центр и т.п.)

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект.

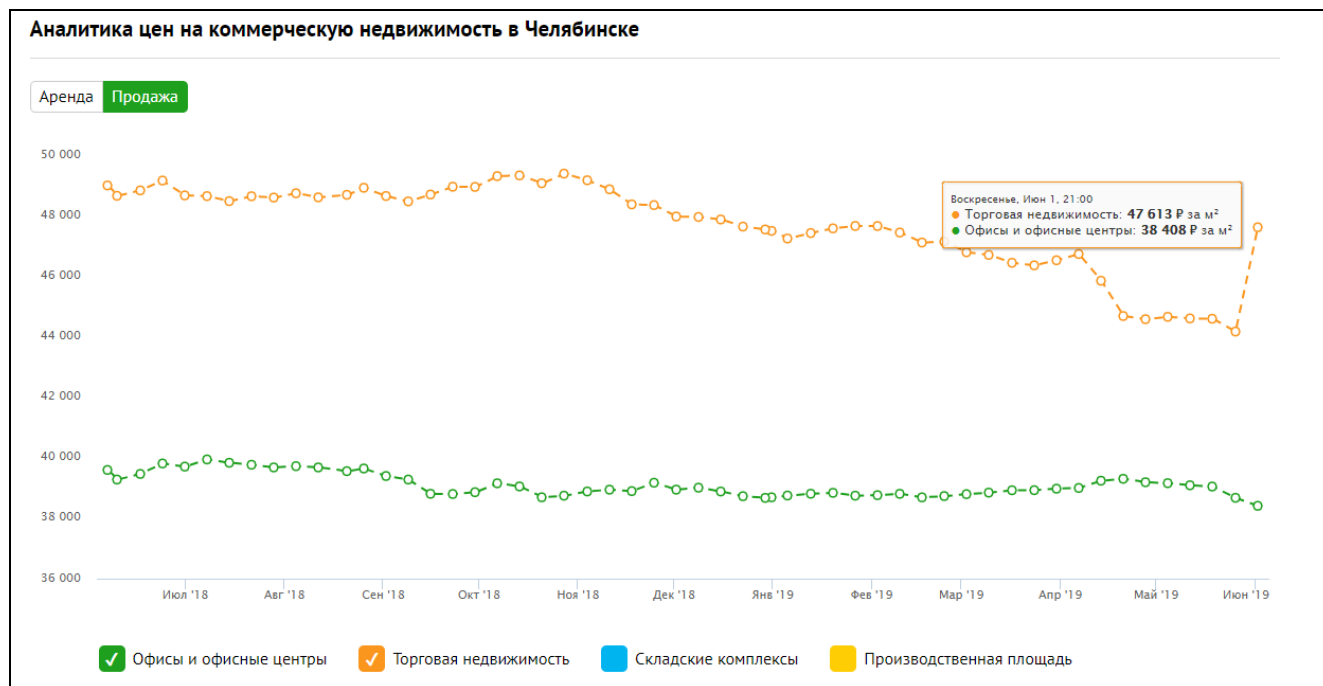


Рис. 1. График изменения цены предложения арендной платы за 1 кв.м торгово-офисной недвижимости за 1 кв.м. в г.Челябинске за период с июня 2018 г. по июнь 2019 г.

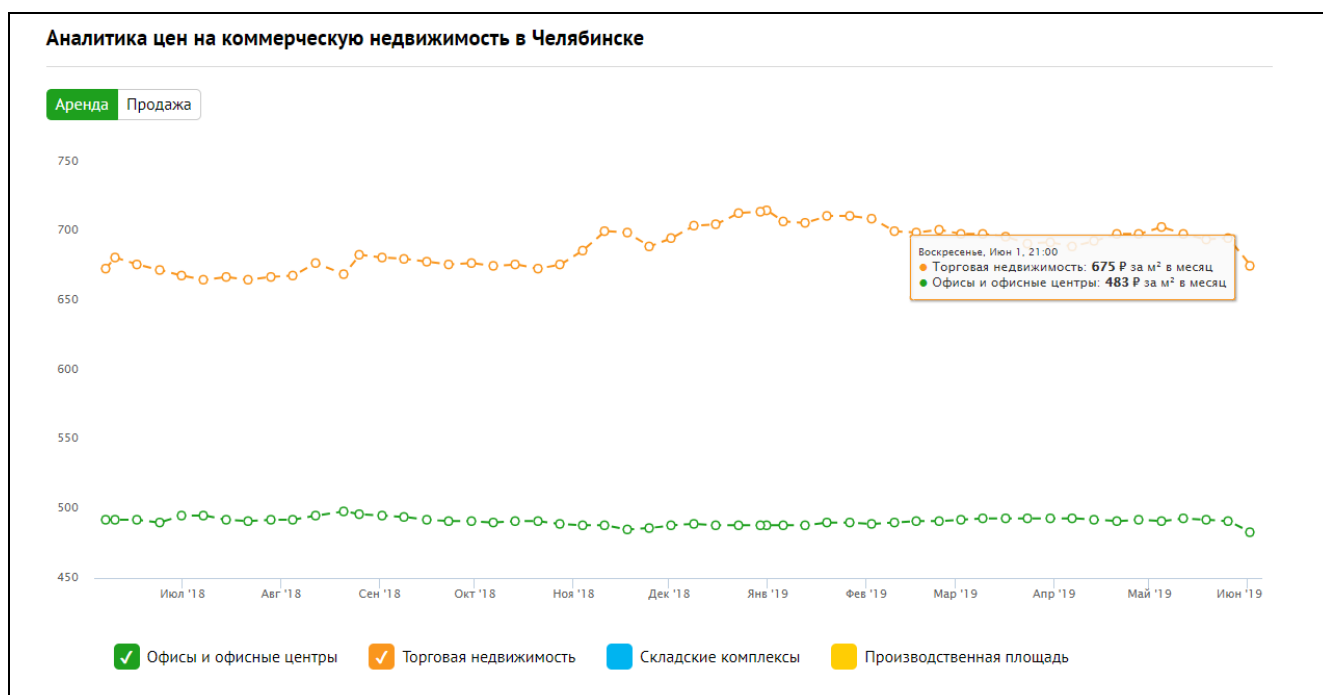


Рис.4. График изменения цены предложения 1 кв.м торговой-офисной недвижимости в г.Челябинске за период с июня 2018 г. по июнь 2019 г.

Источник: <https://www.beboss.ru/kn/chel>

Из приведенной информации видно, что средняя цена предложения 1 кв.м коммерческой недвижимости в г.Челябинске составляет:

- офисная недвижимость – 38 408 руб.
- торговая недвижимость – 47 613 руб.

Средняя цена предложения арендной платы за 1 кв.м в месяц коммерческой недвижимости в г.Челябинске составляет:

- офисная недвижимость – 483 руб.
- торговая недвижимость – 675 руб.

Исследуя рынок коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения Челябинской области оценщиком выявлено и проанализировано 30 предложений о купле-продаже отдельно стоящих зданий с учетом стоимости прав на земельные участки, выделенные для эксплуатации предлагаемых к продаже зданий (см.Таблицу 8).

Таблица 8.

№ п/п	Адрес	Здание	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Ссылка на объявление
1	Челябинская область, Челябинск, улица Энтузиастов, 12	Административное здание, Энтузиастов, 12 (РЕНЕТ), Действующее	2701	65000000	24065	https://www.cian.ru/sale/commercial/153539128
2	Челябинская область, Чебаркульский район, Чебаркуль, улица Суворова	Административное здание, Действующее	370	5000000	13514	https://www.cian.ru/sale/commercial/177698909
3	Челябинская область, Челябинск, улица Рылеева, 4	Административное здание, Действующее	400	23000000	57500	https://www.cian.ru/sale/commercial/196488401
4	Челябинская область, Челябинск, Копейское шоссе, 50	Свободное, Действующее	1578	29800000	18885	https://www.cian.ru/sale/commercial/205054918
5	Челябинская область, Челябинск, улица Монтажников, 1	Свободное, АБК, Действующее	1120	7990000	7134	https://www.cian.ru/sale/commercial/203193473
6	Челябинская область, Челябинск, улица Куйбышева, 80А	Свободное, Действующее	693	23988000	34615	https://www.cian.ru/sale/commercial/208064296
7	Челябинская область, Нязепетровский район, Нязепетровск, улица Свободы, 8А	Свободное, Действующее	247,8	480000	1937	https://www.cian.ru/sale/commercial/208860522

8	Челябинская область, Верхний Уфалей, улица Чекалина, 18	Свободное, Действующее	43,8	800000	18265	https://www.cian.ru/sale/commercial/194241195
9	Челябинская область, Еткульский район, д. Аткуль	Свободное, Здание свободного назначения.	250	850000	3400	https://www.cian.ru/sale/commercial/197893152
10	Челябинская область, Нязепетровский район, Нязепетровск, улица Ленина, 6	Свободное, Действующее	189,8	1450000	7640	https://www.cian.ru/sale/commercial/199018362
11	Челябинская область, Челябинск, пос. Сосновка, улица Коммуны, 7	Административное здание, Действующее	197	1650000	8376	https://www.cian.ru/sale/commercial/202473217
12	Челябинская область, Челябинск, Кожзаводская улица, 96А	Свободное, Действующее	1500	2360000	1573	https://www.cian.ru/sale/commercial/198097021
13	Челябинская область, Аргаяшский район, с. Кузнецкое, 1 Мая улица, 105	Административное здание, Здание "конторы" с участком 0,63 Га, Действующее	443	2510000	5666	https://www.cian.ru/sale/commercial/207788333
14	Челябинская область, Коркинский район, Коркино, улица 30 лет ВЛКСМ, 184	Свободное, Действующее	262	4000000	15267	https://www.cian.ru/sale/commercial/199447552
15	Челябинская область, Пластовский район, Пласт, улица 9 Января, 13А	Административное здание, Действующее	388	4500000	11598	https://www.cian.ru/sale/commercial/205342091
16	Челябинская область, Коркинский район, Коркино, улица Дзержинского, 20	Административное здание, АО "Роспечать", Действующее	272,9	4500000	16490	https://www.cian.ru/sale/commercial/202094481
17	Челябинская область, Сосновский район, пос. Есаульский	Свободное	400	5600000	14000	https://www.cian.ru/sale/commercial/193941861
18	Челябинская область, Еманжелинский район,	Свободное, Магазин, Действующее	330	7900000	23939	https://www.cian.ru/sale/commercial/202015662

	Еманжелинск, улица Морозова, 28					
19	Челябинская область, Миасс, улица Пушкина, 6	Административно е здание, Симоновский, Действующее	715	10200000	14266	https://www.cian.ru/sale/commercial/201867663
20	Челябинская область, Миасс городской округ, пос. Тургояк, улица Коминтерна	Свободное, Нежилое здание - кафе "Тургояк", Действующее	314	11000000	35032	https://www.cian.ru/sale/commercial/201167815
21	Челябинская область, Челябинск, Российская улица	Офисное здание, Цоколь, Действующее	940	19063200	20280	https://www.cian.ru/sale/commercial/205541374
22	Челябинская область, Челябинск, проспект Победы, 35	Свободное, Кафе	655	20000000	30534	https://www.cian.ru/sale/commercial/205931053
23	Челябинская область, Челябинск, Хлебозаводская улица, 15	Административно е здание, Действующее	5300	29000000	5472	https://www.cian.ru/sale/commercial/208914920
24	Челябинская область, Челябинск, улица Болейко, 6	Свободное, Действующее	1004	30000000	29880	https://www.cian.ru/sale/commercial/198084316
25	Челябинская область, Магнитогорск, проспект Ленина, 95	Свободное, Действующее	2216	30000000	13538	https://www.cian.ru/sale/commercial/197156580
26	Челябинская область, Снежинск, улица Свердлова, 21	Свободное, Действующее	2960	33000000	11149	https://www.cian.ru/sale/commercial/205524079
27	Челябинская область, Челябинск, Хлебозаводская улица	Свободное, Действующее	4500	99000000	22000	https://www.cian.ru/sale/commercial/165717300
28	Челябинская область, Челябинск, Свердловский тракт, 11	Свободное, Действующее	6896	220000000	31903	https://www.cian.ru/sale/commercial/205526245
29	Челябинская область, Челябинск, улица Цвиллинга, 10	Свободное, Действующее	5384	313200000	58172	https://www.cian.ru/sale/commercial/206171487
30	Челябинская область, Челябинск, улица 5 Декабря	Свободное, Дом автосервис, Действующее	160	6750000	42188	https://www.cian.ru/sale/commercial/197960741

Из приведенной информации видно, что цена предложения торгово-офисной недвижимости, представленной отдельно стоящими зданиями с земельным участком в г.Челябинске колеблется в диапазоне от 6 750 тыс.руб. до 313 200 тыс.руб. за объект или от 5,47 тыс.руб. до 58,17 тыс.руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены предложения составляет 63 511 тыс.руб. за объект или 27,44 тыс.руб. за 1 кв.м;

- в городских округах Челябинской области колеблется в диапазоне от 33 000 тыс.руб. до 480 тыс.руб. за объект или от 23,94 тыс.руб. до 1,94 тыс.руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены предложения составляет 9 802 тыс.руб. за объект или 15,38 тыс.руб. за 1 кв.м.;

- в районных центрах сельских поселений и прочих населенных пунктах колеблется в диапазоне от 850,0 тыс.руб. до 5 600 тыс.руб. за объект или от 3,4 тыс.руб. до 14,0 тыс.руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены предложения составляет 2 652 тыс.руб. за объект или 7,86 тыс.руб. за 1 кв.м.

Такой разброс цен предложений объясняется общей площадью зданий, площадью земельного участка, видом переходящих прав на земельный участок, выделенного для эксплуатации зданий, наличия всевозможных видов коммуникаций, материала стен, внутренней отделки, локальным местоположением и прочими факторами.

Исследуя рынок коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения Челябинской области оценщиком выявлено и проанализировано 5 предложений о сдаче в аренду отдельно стоящих зданий с учетом стоимости прав на земельные участки, выделенные для эксплуатации предлагаемых к аренде зданий (см.Таблицу 9).

Таблица 9.

№ п/п	Адрес	Этаж	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб./мес.	Цена за 1 кв. м., руб./мес	Описание	Ссылка на объявление
1	Челябинская область, Челябинск, улица Сони Кривой, 75А	1	70	42000	600	Отдельно стоящее здание, (пристрой к основному) 70 кв.м. с отдельным входом, санузел, 3 кабинета. Ремонт, интернет, телефон, охрана., 12 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/179747441
2	Челябинская область, Челябинск, улица Артиллерийская, 103	1	300	24000	80	Здание требует ремонта все условия обсуждаются (Возможно в счет аренды). Рассмотрим любого арендатора. Звоните договоримся о просмотре.	https://chelyabinsk.n1.ru
3	Челябинская область, Челябинск, улица Воровского, 11	1/2	400	280000	700	Отдельно стоящее нежилое здание в центре города на ПЕРВОЙ ЛИНИИ!!! Сдается в аренду помещение под страховую компанию, банк,	https://chelyabinsk.n1.ru

4	Челябинская область, Челябинск, улица Воровского, 11	1/2	450	225000	500	магазин, мастерскую, фото студию, медицинский центр и другое. Окна и вход со стороны улицы с плотным автомобильным и пешеходным трафиком. Выгодное расположение здания: рядом Киномакс, ТРК УРАЛ, Золотое яблоко, ОТП банк, школы, детские сады и жилой квартал обеспечит вам интенсивный поток клиентов. Большим преимуществом является наличие бесплатных парковочных мест и удобные подъездные пути. Помещение имеет отдельный вход с круглосуточным доступом. Предлагаются в аренду помещения на 1 и 2 этажах, общей площадью 400 кв.м. Помещения от 7 до 76 кв.м. Договор аренды на длительный срок.	https://chelyabinsk.n1.ru
5	Челябинская область, Челябинск, улица Российская, д.14а	1	135	40500	300	Хорошая транспортная доступность к центральным, спальным и промышленным районам г. Челябинска. Улица Российская является одной из основных магистралей города соединяющая между собой Советский, Центральный, Калининский районы. Высота потолков: от 3.15 до 3.65 м.	https://chelyabinsk.n1.ru

						Электричество: 40 кВт. Планировка: Кабинетная система (рис.2), возможность свободной планировки. Отделка помещения: Офисный ремонт. Инженерные системы: Центральные системы водоснабжения, водоотведения и отопления. Прочие системы: пожарная и охранная сигнализации, система видео наблюдения.	
--	--	--	--	--	--	---	--

Из приведенной информации видно, что цена предложения сдачи в аренду торгово-офисной недвижимости, представленной отдельно стоящими зданиями с земельным участком в г.Челябинске колеблется в диапазоне от 24 тыс.руб. до 280 тыс.руб. за объект или от 80 руб. до 700 руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены предложения составляет 122,3 тыс.руб. за объект или 436 руб. за 1 кв.м.

Такой разброс цен предложений на рынке аренды объясняется общей площадью зданий, наличия коммуникаций, материала стен, внутренней отделки, локальным местоположением и прочими факторами.

Анализ рынка коммерческой недвижимости г.Карабаши в рассматриваемом сегменте.

Рынок коммерческой недвижимости г.Карабаша не развит. Из рассматриваемого сегмента имеется одно предложение о продаже 1-го этажа двухэтажного нежилого здания свободного назначения. Информации о сдаче в аренду объектов торгово-офисной недвижимости оценщиком не выявлена.

Все объявления в Карабаше / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения В каталог Следующее →

Помещение свободного назначения, 530.30 м²

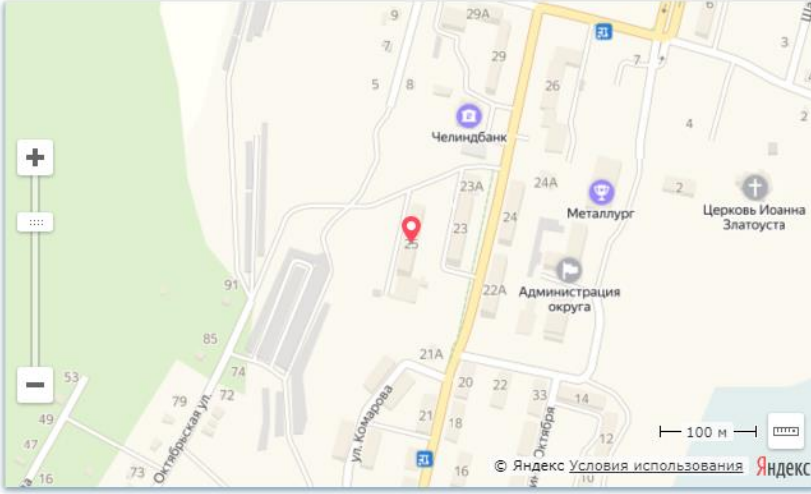
5 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 3 июня в 12:14

Площадь: 530.3 м²

Адрес: Челябинская область, Карабаш, Комсомольская улица, 25

Скрыть карту



8 912 328-01-81

Виктор
Частное лицо
На Авито с ноября 2017

4 объявления пользователя

№ 1227604194, 70 (+4)

*Sale — распродажа. ** ТОВАРНЫЕ КАТЕГОРИИ
04.06.2019 по 17.06.2019 во всех различных магазинах «М.Видео» и в интернет-магазине mvideo.ru проводится рекламная акция «Распродажа на всё». В рамках акции предоставляются скидки на товары из акционного списка. На товары со знаком «Финальная цена» дополнительные скидочные средства не распространяются. Полный перечень товаров, участвующих в акции, полный текст правил акции и установленные ограничения уточняйте в магазинах «М.Видео», на сайте mvideo.ru и по телефону 8-800-600-777-5. Количество товара ограничено. Продавец: ООО «МВМ», 105066, Россия, Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 20; ОГРН 1057746840095.

Продается 1 этаж двухэтажного кирпичного нежилого здания, свободного назначения, коммуникации подведены. Здание находится в центре г. Карабаша напротив Администрации.

Рисунок 5.

Вывод:

Цена предложения встроенного помещения торгово-офисного назначения составила 5 000 тыс.руб. за объект или 9,43 тыс.руб. за 1 кв.м. общей площади помещения.

Рынок земельных участков, аналогичных оцениваемому, в г.Карабаше неразвит, информация о предложении и спросе в исследуемом сегменте рынка оценщиком не выявлена.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Спрос и предложение на рынке недвижимости зависит от множества факторов:

- экономические (местоположение, темпы экономического роста, уровень и соотношение цен товаров и услуг, НТП, транспортные условия, уровень конкуренции, налоги и ставки по накладным);
- социальные и демографические факторы (структура населения, уровень занятости, доходы населения, уровень деловой активности, плотность населения, число семей, миграция населения, цели организация, политика гос-ва);
- правовое положение и др. характеристики (категория, функциональное назначение, размер и форма, сезон года, законодательные нормы);

- инфраструктурные (наличие дорог, предприятий торговли и бытового обслуживания и др.);
местоположение (и пр.).

Анализ цен приведен выше.

Основные ценообразующие характеристики при оценке коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения:

- - условия сделки (наличный расчет, ипотека, рассрочка платежа и т.п.);
- - дата сделки;
- - местоположение в городе;
- - местоположение в районе;
- - общая площадь;
- - физическое состояние здания;
- - наличие отопления;
- - площадь земельного участка, относящегося к объекту;
- - материал стен;
- - тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)
- - и др.

Основные ценообразующие факторы, значимые для аренды объекта оценки.

- 1. Качество прав.
- - Наличие обременений прав пользования. В нашем случае мы исходим из запрета на изменение функционального назначения объекта, который будет передаваться в аренду для осуществления коммерческой деятельности.
- - Срок аренды. Максимальный срок аренды – 49 лет.
- 2. Условия финансирования.
- - Условия назначения ставок арендной платы. Предусматривается расчет «чистой» аренды. При «чистой» аренде ставки обычно на 8-15% ниже, чем при полной («грязной») аренде, т.к. в последнем случае арендная ставка включает в себя коммунальные платежи.
- - Ежемесячные арендные платежи не предусматривают скидки со стоимости аренды по сравнению с разовыми платежами, например, за целый год.
- 3. Условия рынка.
- - Изменение цен во времени. Корректировке подлежат различия в ставках аренды, если объект-аналог передан арендатору в момент, отстоящий от даты оценки более чем на три месяца.
- - Отличие цены предложения от цены сделки. Цена предложения корректируется внесением поправки на уторговывание, определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. Типичный диапазон торга для торгово-офисной недвижимости в условиях активного рынка – 9,8-10,7%; в условиях неактивного рынка скидка на торг достигает 16,2-17,7% (Справочник оценщика недвижимости. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.).
- 4. Местоположение.

- - Близость к центрам деловой и социальной активности и трудовым ресурсам.
- - Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог.
- - Состояние окружающей застройки.
- 5. Физические характеристики здания (помещения).
- - Тип здания (административное, торговое, производственное, складское). При несовместимости типа здания и НЭИ помещения ценность последнего снижается (например, торговое помещение в производственном здании).
- - Группа капитальности.
- - Техническое состояние здания (новое, не требуется ремонт, требуется текущий ремонт, выборочный капитальный ремонт, комплексный капитальный ремонт, ветхое). Оказывает меньшее влияние на величину ставки, чем на величину рыночной стоимости, однако при прочих равных условиях, плохое техническое состояние здания снижает арендную ставку (на 15-29% - Справочник оценщика недвижимости. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.).
- - Площадь. При прочих равных, как правило, арендная ставка за большую площадь меньше в расчете на единицу площади.
- - Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт).
- - Класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное).
- - Потребность в ремонте помещений (отделка и оборудование). Потребность в ремонте приводит к снижению арендной ставки либо вследствие переориентации в иной сегмент рынка аренды, либо с учетом предстоящих затрат на производство ремонтных работ.
- - Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта).
- - Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены). Наличие установленного специфического оборудования в помещении, жестко смонтированного и «привязанного» к несущим конструкциям помещения и инженерным сетям повышает стоимость аренды помещения, при условии, если арендатору не разрешается изменять функциональное назначение объекта аренды, на 25-50% (в зависимости от цены установленного оборудования).

Определение уровня ликвидности объекта оценки.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем

решения о совершении сделки. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Согласно нижеприведенной таблице (источник: методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Совета Ассоциации Российских Банков. Протокол от 25.11.2011г.), общего анализа рынка и характеристик имущества, оценщик полагает, что объект оценки может быть реализован на рынке за период - 7 и более месяцев.

Градация ликвидности по срокам реализации.

Таблица 10.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

Источник: методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Совета Ассоциации Российских Банков. Протокол от 25.11.2011г. <http://www.top-ocenka.com/ocenka-metodicheskie-rekomendacii-ocenka-imuwestvennyh-aktivov-dlja-celej-zaloga.html>

Основные факторы, влияющие на ликвидность:

Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, остановкам транспорта, нахождение на первой линии домов, экологическая ситуация в районе.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Эластичность спроса позволяет измерить степень реакции покупателя на изменение цен, уровня доходов или других факторов. Рассчитывается через коэффициент эластичности. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости характерна небольшая эластичность спроса по цене, но значительная положительная эластичность спроса по доходу. Другими словами, изменения покупательной способности оказывает существенное влияние на спрос на недвижимость, хотя и в различной степени для разных видов недвижимости. Например, спрос на сельскохозяйственные земли, как правило, менее эластичен, чем спрос на производственную недвижимость, так как спрос на продукцию сельского хозяйства более стабильный при изменении доходов населения. Аналогично, спрос на первоклассные магазины менее эластичен, чем спрос на второстепенные магазины.

Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством.

Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в

большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.

Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (право пользования земельным участком)

Рынок земельных участков.

Сегмент рынка земельных участков может быть сегментирован по следующим критериям. В соответствии с п.1 ст.7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в Российской Федерации), земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории

- Земли населенных пунктов;
- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;
- Земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водо охранным зонам);
- Земли запаса.

Все земли, помимо целевого назначения, имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенного пункта.

Ниже представлена таблица соответствия между группами (классами) объектов и соответствующими категориями, и видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель. Представленная классификация в большей степени отвечает процессу ценообразования на рынке земель.

Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 11.

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок. Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.	ВРИ 3, 9, 10, 11, 13

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
		Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов. Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.	
Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.	ВРИ 5, 6, 7, 17
Земли с/х назначения	Земли с/х назначения. Земли населенных пунктов.	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	ВРИ 15
Земли под МЖС	Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения среднеэтажных, многоэтажной жилых домов. Земельные участки общежитий.	ВРИ 1
Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов. Земли с/х назначения.	Земельные участки для размещения домов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения ЛПХ (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в т.ч. бань, сараев, хоз.блоков и др. не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.	ВРИ 2, 4
Земли под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.	ВРИ 8, 14
Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения АЗС (бензиновых, газовых). Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса. Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.	ВРИ 3, 5, 9, 13

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018 Земельные участки часть 1» под ред. Лейфера Л.А., стр. 44, т.5.

По данной классификации земельный участок используется для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Приказом Минэкономразвития РФ от 1 сентября 2014 года N 540 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», включающего в себя виды, предусмотренные кодами 3.1-3.10.

Таблица 12.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений необходимых для сбора и плавки снега)
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
3.2	Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4
3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения переселенцев, лиц, признанных

		беженцами
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
3.2.4	Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи
3.4.3	Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и палого-анатомической экспертизы (морги)
3.5	Образование и просвещение	Размещение объектов капитального

		строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
3.6.3	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов и осуществление сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе.
3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений для религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержания видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2

3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)
3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
3.8	Общественное управление	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержания видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
3.8.2	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
3.9	Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержания видов разрешенного использования с кодами 3.9.1-3.9.3
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)
3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, с том числе отраслевые)
3.9.3	Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных

		промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценного с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
3.10	Ветеринарное обслуживание	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
3.10.2	Приюты для животных	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами.

Вывод. Земельный участок, относится к сегменту рынка из земель населенных пунктов под «Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0 согласно классификатору ВРИ ЗУ.), под «культурное развитие» (код 3.6 согласно классификатору ВРИ ЗУ).

Рынок земельных участков коммерческого назначения в г.Карабаше не развит. В соответствии со схемой зонирования г.Карабаша земельный участок, право владения и пользования которым оценивается, по функциональному назначению относится к зоне «А5» - река, водоемы, поймы рек и ручьев и граничит с природоохранной зоной А2-территории санитарно-защитных, специальных, водоохраных зон; и жилой зоной «В1» – усадебная застройка (http://storage.inovaco.ru/media/project_mo_113/6c/31/86/6c/7a/0f/shema-zonirov.jpg).

ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по

отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37).

В связи с изложенным в качестве аналогов приняты земельные участки с видом разрешенного использования для ИЖС, ЛПХ в составе земель населенных пунктов с применением необходимых поправочных коэффициентов.

***Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте,
необходимом для оценки объекта.***

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка многофункционального коммерческого назначения: торговые помещения, офисы (банк, медицинский центр), гостиница и т.п.

Цена предложения торгово-офисной недвижимости, представленной отдельно стоящими зданиями с земельным участком в г.Челябинске колеблется в диапазоне от 6 750 тыс.руб. до 313 200 тыс.руб. за объект или от 5,47 тыс.руб. до 58,17 тыс.руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены предложения составляет 63 511 тыс.руб. за объект или 27,44 тыс.руб. за 1 кв.м;

- в городских округах Челябинской области колеблется в диапазоне от 33 000 тыс.руб. до 480 тыс.руб. за объект или от 23,94 тыс.руб. до 1,94 тыс.руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены предложения составляет 9 802 тыс.руб. за объект или 15,38 тыс.руб. за 1 кв.м.;

- в районных центрах сельских поселений и прочих населенных пунктах колеблется в диапазоне от 850,0 тыс.руб. до 5 600 тыс.руб. за объект или от 3,4 тыс.руб. до 14,0 тыс.руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены предложения составляет 2 652 тыс.руб. за объект или 7,86 тыс.руб. за 1 кв.м.

Цена предложения сдачи в аренду торгово-офисной недвижимости, представленной отдельно стоящими зданиями с земельным участком в г.Челябинске колеблется в диапазоне от 24 тыс.руб. до 280 тыс.руб. за объект или от 80 руб. до 700 руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены предложения составляет 122,3 тыс.руб. за объект или 436 руб. за 1 кв.м.

Цена предложения встроенного помещения торгово-офисного назначения составила 5 000 тыс.руб. за объект или 9,43 тыс.руб. за 1 кв.м. общей площади помещения.

Рынок земельных участков, аналогичных оцениваемому, в г.Карабаше неразвит, информация о предложении и спросе в исследуемом сегменте рынка оценщиком не выявлена.

Объект оценки может быть реализован на рынке за период 7 и более месяцев, является низколиквидным.

Х. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

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 рынка. Понимается такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-

приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически разрешенных видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

Законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены в законодательном порядке.

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

Финансовая допустимость – рассмотрение того, какое законодательно разрешенное и физически осуществимое использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

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

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка. При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования для земельного участка не проводился, так как на земельном участке расположено здание акушерско-гинекологического корпуса, для строительства которого предназначен данный участок.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования имеющихся улучшений оценщик определял следующие варианты предполагаемого использования здания:

- офисы;
- склады;
- магазин;
- производство.

Под законодательной разрешенностью понимается соответствие предполагаемого использования объекта оценки его разрешенному использованию. Изменение разрешенного использования объекта может повлечь запрет на осуществление деятельности или его перепрофилирование. Нахождение здания, право владения и пользования которым оценивается на территории медицинского учреждения накладывает некоторые ограничения на возможные варианты его использования. Например, недопустимо использование здания связанное с организацией производств, технологический процесс которых, так или иначе, связан с повышенным уровнем шума, вибрации, вредных выбросов, пожароопасности.

Таким образом, с точки зрения законодательной разрешенности возможным остается коммерческое использование объекта.

Физическая осуществимость предполагает наиболее реальный способ использования – использование объекта оценки в качестве здания многофункционального коммерческого назначения, а именно: офисы (банк, медицинский центр), гостиница и т.п.

Финансовая допустимость и максимальная эффективность предполагает получение наибольшего дохода при законодательно разрешенном и физически осуществимом использовании. Учитывая местоположение, техническое состояние и объемно-планировочное решение здания, финансово оправданным вариантом является его использование как объекта многофункционального коммерческого назначения, а именно: офис, банк, медицинский центр, гостиница и т.п.

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках имущества, его местоположения, наличия инфраструктуры, других особенностей можно полагать, что наиболее эффективным использованием данной недвижимости является использование здания в качестве недвижимости коммерческого использования – торгово-офисного назначения.

XI. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

При оценке недвижимости оценщики обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход.

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за имущество больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим имуществом, аналогичным по своим полезным характеристикам. Затратный подход в основном используется в сфере страхования, для налогообложения, в случаях оценки специализированной недвижимости, а также при определении рыночной стоимости объектов недвижимости на недостаточно развитых и емких рынках, где затруднительно подобрать сопоставимые объекты и надежные данные по сделкам продаж аналогов отсутствуют.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием данного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства улучшений за минусом накопленного износа.

Последовательность применения затратного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
- определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
- определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести улучшения до рыночных требований к состоянию и уровню загрузки помещений;
- определить величину накопленного износа;
- определить остаточную стоимость улучшений;
- к полученной с учетом износа величине остаточной стоимости объекта добавить стоимость земельного участка.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$Сзатр. = Сзем.уч. + С\text{ восст.} - Ин.,$$

где	Сзатр.	-стоимость объекта оценки;
	Сзем.уч.	-стоимость земельного участка;
	С восст.	-полная восстановительная стоимость;
	Ин.	-износ накопленный.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

-метод сравнительной единицы (метод укрупненных обобщенных показателей). Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть стоимость 1 куб.м строительного объема, 1 кв.м площади, стоимость 1-го типового объекта здания (сооружения), 1 м (км) длины трубопровода, трассы и т.п. При этом методе используются сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов, а также другие сборники и справочники, например, Справочник оценщика Ко-Инвест «Промышленные здания» и др;

-метод разбивки по компонентам (метод элементных показателей стоимости). Сущность метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т.д. При этом методе используются справочники Укрупненных показателей Базисной стоимости по видам работ, Укрупненных сметных норм на виды работ, Справочник «ЧелСЦена», Справочники оценщика Ко-Инвест «Стоимость конструктивных элементов» и др.

-метод количественного обследования (метод сметного расчета). Метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта. Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или анализ и переработку оценщиком существующих смет на данное здание. Основой для применения метода являются подробные сводки объемов СМР. При этом методе используются справочники типа ТСНБ, ГЭСН, ТЕРр или СНИР.

После того, как будет определена рыночная стоимость предполагаемой к сдаче в аренду недвижимости, рассчитывается методом рекапитализации дохода рыночная стоимость права владения и пользования имуществом на условиях договора аренды.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку. Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Последовательность применения сравнительного подхода:

-исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;

-отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;

-подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

-корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- 1) Переданные права собственности на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- 3) Условия продажи (чистота сделки);
- 4) Динамика сделок на рынке (дата продажи);
- 5) Местоположение;
- 6) Физические характеристики;
- 7) Экономические характеристики;
- 8) Отклонения от целевого использования;
- 9) Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Доходный подход.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Последовательность применения доходного подхода:

-оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.

-оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

-расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

-полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- метод дисконтирования денежных потоков.
- метод прямой капитализации.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью объекта оценки генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода. Выбор метода определяется характером и качеством ожидаемых доходов.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный multifunctional коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

При использовании метода дисконтированных денежных потоков в стоимость недвижимости преобразуется доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а так же выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется при оценке объекта недвижимости, для которого предполагаются стабильные потоки доходов в течение длительного периода времени или когда потоки дохода возрастают устойчивыми умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет вид:

$$\text{Соб.оц.} = \text{ЧОД} / R_{\text{кап.}},$$

где: Соб.оц. - стоимость объекта оценки;

ЧОД - чистый операционный доход;

$R_{\text{кап.}}$ - коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Согласование результатов.

Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости получается в результате согласования скорректированных результатов, полученных разными подходами оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, как правило, в данном случае неприменим. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + C_3 \times K_3}{K_1 + K_2 + K_3}$$

- где: С – средневзвешенная рыночная стоимость;
 С₁ – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;
 С₂ – рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;
 С₃ – рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом;
 К₁; К₂; К₃ – весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты по тому или иному подходу определяются в зависимости от достоверности информации используемой в том или ином подходе, как по самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации и определяются самими оценщиками исходя из своего опыта практической работы.

Обоснование выбора подхода оценки объекта оценки.

В данном отчете расчет рыночной стоимости недвижимости выполнен затратным подходом.

Затратный подход отражает фактические затраты на строительство объекта оценки и приобретение земельного участка. Для его применения Оценщик располагает необходимыми правоудостоверяющими и правоустанавливающими документами, содержащими количественные и качественные характеристики объекта оценки. Расчет с точки зрения затратного подхода позволяет учесть особенности объекта оценки, такие как: физическое состояние объекта; износ; степень внутренней отделки.

В данном подходе использован метод сравнительной единицы. Восстановительная стоимость недвижимости определялась на основе *стоимости воспроизводства*. В качестве объектов-аналогов рассматриваются типовые объекты подобные оцениваемому объекту по функциональному назначению со сходным объемно-планировочным и конструктивным решением.

Доходный подход в соответствии с п. 23 ФСО №7 применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Сведений о доходном применении объекта оценки у оценщика не имеется, в связи с чем прогнозирование доходов от эксплуатации объекта оценки, сдаче его в аренду не представляется возможным. В таком состоянии, в котором объект находится на дату осмотра, его нельзя рассматривать как объект доходной недвижимости. Прогнозирование доходов от эксплуатации объекта по окончании реконструкции здания на данный момент затруднено, поскольку достаточно сложно точно определить дату завершения реконструкции и уровень арендных ставок в последующий период. В связи с этим существенно снижается точность расчетов и достоверность значения стоимости, рассчитанного с использованием доходного подхода. На основании п.13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки не применялся. В соответствии с п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Оценщиком не найдено достаточное количество достоверной рыночной информации о ценах предложений купли-продажи объектов,

сопоставимых с оцениваемым и характеристиках сходных объектов. На основании п.13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

XII. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием данного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства улучшений за минусом накопленного износа.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
- выбрать объект-аналога из базы данных;
- скорректировать показатель единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- определить скорректированную стоимость улучшений в базисном уровне цен;
- перевести стоимость из базисного уровня цен в цены, сложившиеся на дату оценки;
- определить величину накопленного износа;
- определить остаточную стоимость улучшений;
- к полученной с учетом износа величине остаточной стоимости улучшений добавить стоимость земельного участка.

Методическими основами оценки рыночной стоимости земельных участков являются Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 31.02.2002 г. № 568-р.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, ожидания, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, т.е. наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности.

При проведении оценки используются затратный, сравнительный и доходный подходы. В рамках каждого из подходов применяются конкретные методы оценки с учетом объема и достоверности доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Использование сравнительного подхода предполагает применение метода сравнения продаж, метода выделения, метода распределения.

Использование доходного подхода предполагает применение метода капитализации дохода, метода остатка, метода предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и в методе выделения.

Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

При его применении рекомендуется использовать положения п. 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости для целей данного отчета являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.)
- транспортная доступность;
- инфраструктура (инженерные сети и условия подключения к ним, объекты социальной сферы);

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачет, бартер и т.п.);

-обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок предоставлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

-изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличия аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

-прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающих друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

-корреляционно – регрессивным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

-определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

-экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы сравнения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, или элементы сравнения, или значения корректировок.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

-наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

-соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

При его применении рекомендуется использовать положения п. 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

-наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

-наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

При его применении рекомендуется использовать положения п. 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения ренты от оцениваемого земельного участка.

При его применении рекомендуется использовать положения п. 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком.
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени.

Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются;

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории доходности, или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка. Метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка, улучшениями, приносящими доход.

При его применении рекомендуется использовать положения п. 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

При его применении рекомендуется использовать положения п. 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором арендной платы земельного участка;
- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;
- при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

Согласование результатов.

Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости получается в результате согласования скорректированных результатов, полученных разными подходами оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, как правило, в данном случае неприменим. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + C_3 \times K_3}{K_1 + K_2 + K_3}$$

- где: С – средневзвешенная рыночная стоимость;
 С₁ – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;
 С₂ – рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;
 С₃ – рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом;
 К₁; К₂; К₃ – весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты по тому или иному подходу определяются в зависимости от достоверности информации используемой в том или ином подходе, как по самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации и определяются самими оценщиками исходя из своего опыта практической работы.

Выбор и обоснование применяемых методов к оценке объекта оценки.

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Стоимость земли может быть равна или даже быть больше, чем стоимость всей собственности. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

При покупке либо свободного участка, либо участка с улучшениями типичный покупатель интересуется, каким потенциалом повышения стоимости обладает данный объект. Для анализа перспектив рассматриваются следующие факторы:

- перспективность местоположения;
- состояние спроса на предполагаемый тип недвижимости;
- юридические нормы на предполагаемые улучшения;
- физические характеристики участка;
- финансовая обоснованность проекта использования.

Оценщиком проведено следующее различие между терминами “земля” и “участок”. Какая-либо часть земельной территории называется участком, если она оборудована и готова к использованию в различных целях. Улучшения, проводимые для создания участка, подразделяются на внешние и внутренние. К внешним улучшениям относят устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей. К внутренним улучшениям относят планировку, озеленение, асфальтирование, устройство выпусков для подключения инженерных сетей, коммуникаций связи и т.д.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Основными критериями отбора сопоставимых земельных участков являются:

- категория земель и разрешенное использование;
- передаваемые права;
- площадь и размер.

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачет, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок предоставлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличия аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающих друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно – регрессивным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы сравнения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, или элементы сравнения, или значения корректировок.

В соответствии с постановлением администрации КГО от 13.06.2019 г. № 547 земельный участок имеет разрешенное использование «культурное развитие».

Выбор аналогов и единиц сравнения

На первом этапе проводился анализ рынка продажи земельных участков. В ходе анализа рынка оценщиком не выявлена информация о купле-продаже, аренде земельных участков в рассматриваемом сегменте рынка в г.Карабаше. Имеется информация о продаже права временного пользования на условиях договора аренды земельного участка в составе земель населенных пунктов под культурное развитие в г.Златоусте. Характеристики выбранного объекта занесены в Таблицу 13. Источники информации: <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=27651252&lotId=27652644&prevPageN=1>. Распечатка с сайта приведена в Приложении.

Характеристики сходных объектов.

Таблица 13.

Характеристики	Участок № 1
Источник информации	https://torgi.gov.ru/resources/org.apache.wicket.Application/printNotification?id=27651252&prevPageN=[Ljava.lang.String;@19d4682b&bidKindId=2&type=pdf
Номер объявления	извещение о проведении торгов № 200418/0157770/01
Тип объявления	Открытый аукцион
Предмет торга	Ежегодная арендная плата
Площадь, м2	472
Цена предложения (сделки), руб.	33695
Цена предложения (сделки), руб./кв.м.	71,00
Дата предложения	май 2018 г.
Местоположение	Челябинская область, г. Златоуст, пр-кт им. Ю.А. Гагарина, 1-я линия, между домами №9 и №10
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Культурное развитие
Улучшения	В непосредственной близости объекты водоснабжения, энергоснабжения, отопления, канализации
Конфигурация	Правильной (прямоугольной) формы
Коммуникации	Отсутствуют
Окружение	Земли населенных пунктов, застройка административно-жилая.
Транспортная доступность	Подъезд к участку свободный.

На 2-м этапе определялись элементы сравнения объекта оценки со сходными объектами и характеристики сделок с земельными участками. Производилась корректировка цен аналогов по выбранным элементам сравнения.

Допущение.

Все аналоги выбирались оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов, при этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения не представляется возможным. Все данные по аналогам, которые принимались из текста объявления и использовались в дальнейших расчетах, являются достоверными и дополнительных проверок не требуют.

Формирование репрезентативной выборки.

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка земельных участков по основным характеристикам:

- объекты, по которым известна информация по площади участка;
- объекты, предназначенные для культурного развития;
- объекты, расположенные в непосредственной близости к объекту оценки или в муниципальных образованиях с идентичным социально-экономическим развитием.

В процессе верификации были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие «экстремально» минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

К элементам сравнения отнесены следующие факторы стоимости (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и характеристики сделок с земельными участками:

- состав передаваемых прав;
- площадь земельного участка;
- разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- местоположение и окружение;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачет, бартер и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки, устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок (предложений) с земельными участками.

За единицу сравнения принят 1 кв.м. общей площади земельного участка.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта оценки.

Расчёт рыночной стоимости земельного участка с учётом корректировок выполнен в Таблице 14.

Таблица 14.

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1
Источник информации	-	https://torgi.gov.ru/resources/org.apache.wicket.Application/printNotification?id=27651252&prevPageN=[Ljava.lang.String;@19d4682b&bidKindId=2&type=pdf
Передаваемые права		Собственность
Цена предложения (сделки), руб./м2	-	33695,00
Площадь, м2		472
Цена предложения (сделки), руб./кв.м.		71,00
Дата предложения (сделки)	-	май 2018 г.
Корректировка на дату предложения (сделки)	-	1,04

Скорректированная цена, руб./кв.м	-	73,84
Корректировка на торг		1
Скорректированная цена, руб./кв.м		73,84
Местоположение (расположение относительно муниципального образования)	г.Карабаш	г.Златоуст
Корректировка на местоположение (расположение относительно пределов города)		0,44
Скорректированная цена, руб./кв.м		32,49
Местоположение (расположение относительно пределов города)	Окраина города	Центр административного района города
Корректировка на местоположение (расположение относительно пределов города)		0,87
Скорректированная цена, руб./кв.м		28,29
Площадь, м2	1400	472
Корректировка на площадь	-	0,88
Скорректированная цена, руб.	-	25,00
Состав передаваемых прав	Собственность	Аренда
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (в соответствии с публичной кадастровой карте на интернет-сайте http://maps.rosreestr.ru .)	Культурное развитие	Культурное развитие
Корректировка на разрешённое использование	-	1
Скорректированная цена, руб.	-	25,00

Улучшения	Отсутствуют	Отсутствуют
Рельеф	Равнинный	Равнинный
Конфигурация	Правильной (прямоугольной) формы	Неправильной (прямоугольной) формы
Коммуникации	Отсутствуют	В непосредственной близости объекты водоснабжения, энергоснабжения, отопления, канализации
Корректировка на наличие коммуникаций		0,82
Скорректированная цена, руб.		20,5
Окружение	Земли населенных пунктов. Окружающая застройка отсутствует.	Земли населенных пунктов, застройка административно-жилая.
Транспортная доступность (наличие свободного подъезда к участку)	Подъезд к участку свободный.	Подъезд к участку свободный.
Корректировка на транспортную доступность (наличие свободного подъезда к участку)		1,00
Скорректированная цена, руб.		20,50
Расположение относительно "красной линии"	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		21,00
Рыночная стоимость права временного пользования земельным участком с учетом необходимого округления, руб. на год	29 400	

Коэффициент капитализации, %	12,8
Рыночная стоимость земельного участка (полное право собственности), руб.	229 688 (29400/12,8%)

Внесение корректировок в цены аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учел следующие виды корректировок:

Передаваемые права

Существенное значение имеет качество и идентификация передаваемых прав, цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Земельный участок передается в аренду, предметом торга является ежегодная арендная плата. Для определения рыночной стоимости права собственности необходимо капитализировать чистый операционный доход от сдачи имущества в аренду. В рамках настоящей работы чистый операционный доход от сдачи имущества в аренду равен начальной цене аукциона. Коэффициент капитализации принят на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. «Земельные участки ч.2» (с. 222, т.101) и составляет 12,8%.

11.1.1. Коллективное мнение оценщиков			
Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 101			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,6%	13,1%	14,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,8%	12,1%	13,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5%	13,4%	15,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,6%	12,0%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,9%	11,0%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,0%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,7%	13,2%	14,3%

222

Рисунок 6.

Условия финансирования

Этот элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравниваемых, либо провести по ним корректировки цен продаж при условии не денежного расчёта за купленный объект, например, а обмен. Корректировка не применялась, так как все объекты-аналоги выставлены на продажу на рыночных условиях.

Дата продажи (выставление оферты)

Чтобы произвести поправку на время (от времени продажи-предложения до даты оценки) необходимо проанализировать тенденцию изменения цен на рынке недвижимости с течением времени, учитывая при этом и сезонные колебания.

Индексы потребительских цен на непродовольственные товары по Российской Федерации за период 2018-2019гг.

Таблица 17.

	2018	2019
к концу предыдущего месяца		
январь	100,30	100,64
февраль	100,13	100,26
март	100,16	100,25
апрель	100,37	100,19

май	100,88	100,21
июнь	100,41	
июль	100,12	
август	100,22	
сентябрь	100,36	
октябрь	100,45	
ноябрь	100,39	
декабрь	100,24	
к декабрю предыдущего года		
декабрь	104,10	101,55 ¹⁾

В результате расчетов, коэффициент перехода от цен мая 2018 г. к ценам по состоянию на дату оценки составил $K = 1,04$.

Условие сделки

Реальные сделки по купле-продаже земельных участков обычно несколько отличаются от цены предложения, т.к. цена оферты может быть несколько завышена на так называемый "торг". Кроме того, в эту цену обычно "заложены" комиссионные риелторов. В ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. По существу, цена сделки должна совпадать с наименьшей из цен предложений. На практике покупатель принимает решение о покупке на основе сопоставления многих параметров, в том числе и цены предложения. Скидки на торг могут существенно отличаться в условиях активного и неактивного рынков.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобранные аналоги, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные земельные участки, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупные, малоликвидные объекты, а также другие объекты, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Корректировка на торг не применялась, т.к. это противоречит условиям аукциона.

Условия рынка

Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, изменения в законах, ограничения или мораторий на строительство, резкое колебание спроса и предложения или любое другое сочетание сил, согласовано действующих в сторону изменения условий рынка. Объект-аналог, как и объект оценки, находятся в равных рыночных условиях. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение (расположение относительно муниципального образования)

Корректировка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. «Земельные участки ч.1» (с. 117, т.40). Численность населения города Карабаша по состоянию на 01.01.2019 г. составляет 10854 человек, численность населения г.Златоуст – 165375 человек. С учетом изложенного, корректировка для объекта-аналога составляет $K=0,44$.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.
Территориальная зона: Культурный центр города. Типовой объект 7

Таблица 40

		Город расположения объекта аналога											
Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135- 200	200- 280	280- 420	420- 630	630- 950	950 – 1 400	1 400 – 2 100
	15-25	1,00	0,85	0,72	0,61	0,51	0,44	0,37	0,31	0,26	0,22	0,19	0,16
	25-40	1,18	1,00	0,85	0,72	0,61	0,51	0,44	0,37	0,31	0,26	0,22	0,19
	40-60	1,39	1,18	1,00	0,85	0,72	0,61	0,51	0,44	0,37	0,31	0,26	0,22
	60-90	1,65	1,39	1,18	1,00	0,85	0,72	0,61	0,51	0,44	0,37	0,31	0,26
	90-135	1,94	1,65	1,39	1,18	1,00	0,85	0,72	0,61	0,51	0,44	0,37	0,31
	135-200	2,30	1,94	1,65	1,39	1,18	1,00	0,85	0,72	0,61	0,51	0,44	0,37
	200-280	2,71	2,30	1,94	1,65	1,39	1,18	1,00	0,85	0,72	0,61	0,51	0,44
	280-420	3,20	2,71	2,30	1,94	1,65	1,39	1,18	1,00	0,85	0,72	0,61	0,51
	420-630	3,78	3,20	2,71	2,30	1,94	1,65	1,39	1,18	1,00	0,85	0,72	0,61
	630-950	4,46	3,78	3,20	2,71	2,30	1,94	1,65	1,39	1,18	1,00	0,85	0,72
	950 - 1 400	5,27	4,46	3,78	3,20	2,71	2,30	1,94	1,65	1,39	1,18	1,00	0,85
	1 400-2 100	6,23	5,27	4,46	3,78	3,20	2,71	2,30	1,94	1,65	1,39	1,18	

117

Рисунок 7.

Корректировка на местоположение (расположение относительно пределов города)

Корректировка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. «Земельные участки ч.2» (с. 54, т.7; с.189, т.66). Согласно классификации типовых территориальных зон внутри города объект-аналог относится к зоне с кодом II «Центр административного района города». Объект оценки расположен в зоне V «Окраина города». С учетом изложенного, корректировка для объекта-аналога составит $K=0,87$ (0,74/0,85).

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Конкретные территориальные коэффициенты приведены в соответствующих разделах 8.1 и 9.1. данного издания Справочника.

4.3. Сегментация рынка по уровню активности покупателей. Характерные признаки активных и неактивных рынков

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и

54

Рисунок 8.

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

189

189

Рисунок 9.

Коммуникации

Объект оценки не имеет коммуникаций. В непосредственной близости с объектом аналогом имеются объекты: энергоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Размер корректировки принят на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. «Земельные участки ч.2» (с. 163, т.59). Величина корректировки колеблется в интервале от 1,16 до 1,23. Так как объект оценки расположен в отдалении от какой-либо застройки, а объект-аналог расположен в центре административно-жилой застройки, оценщик считает возможным принять корректировку на коммуникации по верхней границе диапазона $K = 0,82$ ($1/1,22$).

**Значения корректировок, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,19	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,23

163

Рисунок 10.

Площадь объекта

Площадь земельного участка влияет на его рыночную стоимость. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Размер корректировки принят на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. «Земельные участки ч.2» (с. 101, т.34) матрицы коэффициентов, и составляет для всех объектов аналогов $K=0,88$ (1/1,14).

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, га		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

⁵ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

101

Рисунок 11.

Категория земель

Все земельные участки относятся к землям населенных пунктов. Корректировка не требуется.

Разрешенное использование

Корректировка не требуется, т.к. объект оценки и аналог имеют один вид разрешенного использования.

Транспортная доступность (наличие свободного подъезда к участку)

В данном случае корректировка цен аналогов не требуется, поскольку подъезд к участкам свободен.

Расположение относительно «красной линии»

Объект оценки и объект аналог расположены на первой линии. Корректировка не требуется.

Участок имеет бетонное покрытие на площади 500 кв.м. (20м.*25м.) (данные осмотра.). Работа по укладке бетона произведена ориентировочно в 2004 г. (Задание на оценку от 14.06.2019 г.). Согласно локальному сметному расчету № 1 на бетонирование площадки перед нежилым зданием по адресу: Челябинская область, г.Карабаш, ул.Освобождения Урала, д.22 (см.Приложение) сметная стоимость работ составляет на дату оценки 197 296 (Сто девяносто семь тысяч сто девяносто шесть) рублей, в том числе НДС 32883 рубля. Норма амортизационных отчислений составляет 3,2% в год (шифр 2022,

Постановление Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"). Срок физической жизни при такой норме амортизационных отчислений составляет 31,25 лет, а физический износ на дату оценки соответственно составляет 51% ($2019-2004=15$; $15 \cdot 3,2\% = 51\%$). С учетом физического износа стоимость работ по бетонированию земельного участка площадью 500 кв. м. составляет на дату оценки 96 675 ($197\,296 \cdot 0,49$) рублей, в том числе НДС 16113 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1400 кв. м. с учётом работ по бетонированию площадки составляет округлённо 326 363 ($229\,688 + 96\,675$) рубля, в том числе НДС 16133 рубля.

Согласование результатов и заключение о величине рыночной стоимости земельного участка.

Для получения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки осуществляется согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Так как в расчет стоимости земельного участка выполнен одним подходом, то процедура согласования результатов не осуществлялась.

Вывод: На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения оценки, можно сделать следующее заключение:

рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер 74:29:0106018:1, общей площадью 1400 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Карабаш, ул.Освобождение Урала, д.22 определенная сравнительным подходом, составляет 326 363 (Триста двадцать шесть тысяч триста шестьдесят три) рубля.

Расчет рыночной стоимости здания

Дата ввода в эксплуатацию объекта оценки 1940 г. В связи с изложенным, в данном отчете будет определяться стоимость воспроизводства. Расчет стоимости воспроизводства выполнен методом сравнительной единицы с помощью удельных стоимостных показателей из сборника УПВС № 28 с применением необходимых корректировок. Количественные показатели и характеристики приняты в соответствии с техническим паспортом на здание. Паспорт составлен по состоянию на 12.01.2009 г.

Стоимость воспроизводства здания определяется по формуле:

$$УС_{69} \cdot 0 \cdot И_{69-84} \cdot И_{84-91} \cdot И_{91-01} \cdot И_{01-до} \cdot K1 \cdot K2$$

где

УС₆₉ – стоимость строительства 1 куб.м. в ценах 1969 г.;

0 – строительный объем в куб.м.;

И₆₉₋₈₄ – индекс удорожания СМР за период с 1969 по 1984 гг.;

И₈₄₋₉₁ – индекс удорожания СМР за период с 1984 по 1991 гг.;

И₉₁₋₀₁ – индекс удорожания СМР за период с 1991 по 2001 гг.;

И_{01-до} – индекс удорожания стоимости строительства с 2001 года на дату оценки;

K1 – прибыль предпринимателя;

K2 – налог на добавленную стоимость.

Аналогом здания (литера по плану А) является двухэтажное административное здание сб.28, таб.87 первой группы капитальности.

Фундаменты - из сборных железобетонных и бетонных блоков;

Стены - кирпичные;

Перегородки - шлакобетонные;

Перекрытия - железобетонные;

Кровля - рулонная по железобетонным плитам, крыша совмещенная, железобетонная;

Полы - дощатые и из керамических плиток.

Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, газоснабжение, радио, телефон.

Место застройки относится к первому климатическому району и второму территориальному поясу. Стоимость воспроизводства одного куб.м. объема объекта аналога в ценах 1969 года составляет 23,4 рубля. Объект расположен во 2-ом климатическом районе, в связи с этим принята повышающая поправка на первый климатический район $K=1,07$, объект оценки имеет 3-ю группу капитальности, понижающая поправка составляет $K=0,86$, и следовательно, стоимость строительства 1 куб.м. здания составит 21,53 ($23,4 \cdot 1,07 \cdot 0,86$) рублей. В здании отсутствует все виды благоустройств, предусмотренные таблицей 87. В соответствии с таблицей удельных весов конструктивных элементов внутренние санитарно-технические и электрические устройства составляют 10 % в стоимости строительства, поправочный коэффициент на отсутствие благоустройства составляет $K=0,9$. Таким образом, стоимость строительства 1 куб.м. здания составит 19,38 ($21,53 \cdot 0,9$) рублей. В оцениваемом здании крыша шиферная по деревянным стропилам, у аналога кровля рулонная по ж/б плитам. В соответствии с Разъяснениями по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС необходимо внести поправку $K=0,98$ ($1/1,02$). Исходя из изложенного, стоимость строительства 1 куб.м. здания составит 19,0 ($19,38 \cdot 0,98$) рублей.

В международных Стандартах Оценки предпринимательская прибыль обозначена как прибыль продавца, называемая доходом с продаж, которая определяется разницей между ценой продажи (затратами покупателя) и затратами продавца. Другими словами, предпринимательская прибыль – это прибыль продавца – собственника (застройщика, заказчика, инвестора), которая может быть получена, только в том случае, когда оцениваемый объект продается по стоимости, превышающей стоимость его строительства (материалы семинара НП СРО «АРМО» от 13-16 сентября 2005 г. г.Москва).

В связи с отсутствием рыночной информации для расчета предпринимательской прибыли о продажах объектов, аналогичных оцениваемому, предпринимательская прибыль рассчитана методом кумулятивного построения по формуле:

Безрисковая ставка + Премия за риск

За безрисковую ставку принимают ставку доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставку доходности, к погашению по государственным ценным бумагам. В данной работе за безрисковую ставку принимается ставка ОФЗ, равная на дату оценки 8,17 % (https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/).

Расчет величины премии за риск.

Таблица 20.

Наименование риска	Категория риска	Уровни риска									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск. Ухудшение	Динамич					X					

общей экономической ситуации (обзор)	ный											
Увеличение числа конкурирующих объектов (анализ рынка)	Динамичный				X							
Изменение федерального или местного законодательства (анализ рынка)	Динамичный				X							
Несистематический риск. Природные антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный				X							
Неэффективный менеджмент	Динамичный				X							
Криминогенные факторы	Динамичный			X								
Юридический риск	Динамичный			X								
Количество наблюдений		-	-	2	4	1	-	-	-	-	-	-
Взвешенный итог				3*2 =6	4*4 =16	5*1 =5						
Сумма	6+16+5 = 27											
Количество факторов риска	7											
Значение премии за риск	27/7=3,86											

Таким образом, предпринимательская прибыль составляет округленно 12,03 (8,17+3,86) %, а значение коэффициента с учетом округления $K = 1,12$.

Коэффициент перехода от цен 1969г. к ценам 1984 года применяется коэффициент 1,19 (1,18*1,01) (Приложение № 1, 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 года).

Коэффициент перехода от цен 1984г. к ценам 1991 года применяется коэффициент 1,65 (1,62*1,02) (Приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д).

Индекс изменения сметной стоимости СМР 1 квартала 2010г. к индексу 1991г. составляет 56,09; к индексу 2000г.- 5,15 (Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08). Тогда для внутреннего отрезка времени 91-2000гг. индекс будет равен 10,89 (56,09/5,15).

Индекс изменения сметной стоимости СМР на 2 квартал 2019г. к базовым ценам 2010 (2000) г. составляет 6,09 (Приложение 1 к письму от 10.04.2019 г. № 12661-ДВ/09)

Исходя из изложенного, коэффициент перехода от цен 1969г. к ценам на дату оценки рассчитанный оценщиком, составляет **130,22** (1,19*1,65*10,89*6,09).

Под *накопленным износом* понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов. В теории оценки выделяют три вида износа:

-физический, связанный с физическим устареванием объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека;

-функциональный, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям;

-внешний, возникающий в результате неблагоприятного изменения экономической, политической и экологической обстановки.

Физический износ — постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а так же жизнедеятельности человека.

Выделяют следующие методы определения физического износа:

Наиболее распространенный метод расчета физического износа – *нормативный метод*, определяется на основании данных визуального осмотра зданий и рассчитывается по формуле:

$$\Phi_{\text{и}} = \sum_{i=1}^n \Phi_{\text{ки}} \times L_i$$

где $\Phi_{\text{и}}$ – физический износ объекта, %;

$\Phi_{\text{ки}}$ – физический износ отдельной конструкции, элемента, системы, %;

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента, системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов, систем здания.

Метод компенсации затрат

Согласно данной методике физический износ равен затратам, необходимым для его устранения.

Метод хронологического возраста

Согласно данной методике физический износ равен частному от деления хронологического возраста здания на срок его экономической жизни (эксплуатации):

$$\text{Ифиз} = T_{\text{хв}} / T_{\text{эж}} \times 100\%,$$

где, Ифиз – физический износ;

$T_{\text{хв}}$ – хронологический возраст;

$T_{\text{эж}}$ – срок экономической жизни

Метод эффективного возраста

Согласно данной методике износ равен частному от деления эффективного возраста на срок экономической жизни.

$$\text{Ифиз} = \text{ЭВ} / \text{ЭЖ} \times 100\%.$$

Экспертный метод

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» №404. Величина износа определяется, согласно *методу нормативного срока службы*, каждого конструктивного элемента.

Метод разбивки

Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных

видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Обоснование выбора метода расчета физического износа

В соответствии с копией технического паспорта на нежилое здание по состоянию на 12.01.2009 г. величина физического износа здания акушерско-гинекологического отделения (литер Б) составила 48%. Дата ввода здания в эксплуатацию - 1940 г. Сведениями о проведении капитальных ремонтов заказчик не располагает (Задание на оценку от 14.06.2019 г.). На дату проведения оценки, по устной информации, полученной от Заказчика, здание на момент оценки не эксплуатируется. Учитывая техническое и физическое состояние здания, физический износ определялся нормативным методом с учетом степени готовности:

Расчет физического износа здания нормативным методом (по конструктивным элементам с учетом их технического состояния).

Таблица 15.

Наименование элементов конструкции	Удельный вес элемента в общ. стоимости.	Фактический удельный вес элемента в общ. стоимости.	Готовность	Удельный вес с учетом готовности	Фактический износ элемента	Доля износа элемента в общем износе.
Фундаменты	10	100	10	11	40	4,44
Стены и перегородки	28	100	28	31	50	15,56
Перекрытия	5	100	5	6	60	3,33
Крыши	14	100	14	16	80	12,44
Полы	14	100	14	16	80	12,44
Проемы	8	100	8	9	80	7,11
Отделочные работы	9	100	9	10	80	8,00
Внутренние санитарно-технические устройства	10	0	0	0	0	0,00
Прочие работы	2	100	2	2	60	1,33
	100		90	100		65,00

Физический износ округленно составляет 65%.

Функциональный износ это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Проектно-сметная и техническая документация, действующая на момент строительства объекта оценки, не учитывает современных требований к зданиям, в т.ч. по теплосбережению, энергопотреблению, внутреннему и внешнему дизайну, объемно-планировочному решению, производственной и санитарной гигиене.

В Российской Федерации здания и сооружения проектировались и строились в разные годы и столетия. В обозримых интервалах исторического периода жизнедеятельности человечества действовали разные нормы и правила строительства, технологии строительного производства, исповедовалась различная эстетика, дизайн, менялись вкусы, взгляды, архитектурный стиль и т.п. В связи с этим, в настоящее время существующие объекты недвижимости, в большинстве своем, имеют явное функциональное (моральное) устаревание.

(Источник: <http://www.gosthelp.ru/text/Ocenkafunkcionalnogomoral.html>).

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие 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.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

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.

Это далеко не полный перечень Параметров Эксплуатационных Качеств зданий.

Вышеперечисленные свойства строительных элементов (конструкций) позволяют получить только качественные оценки зданий и сооружений. Для получения количественных оценок и придания зданиям и сооружениям тех или иных свойств, служат **эксплуатационно-технические характеристики**, которыми наделяются конкретные строительные элементы (конструкции), узлы, детали и места сопряжений, а также и все здание целиком.

Например, комфортность определяется тепло-влажностным режимом помещений. Тепло-влажностный режим определяется температурой и относительной влажностью внутреннего воздуха помещений, которые в свою очередь определяются теплопроводностью, тепловой инерцией (массивностью), воздухопроницаемостью и влажностью ограждающих конструкций (стен), а также перепадом температур между наружной и внутренней поверхностями ограждающих конструкций и т.д.

В целом в зданиях и сооружениях необходимо различать **Физическую и Функциональную (Моральную) Долговечность**, которые предопределяются **Параметрами Эксплуатационных Качеств (эксплуатационно-техническими характеристиками)**. Ниже в таблице 16 показаны примеры соотнесения качественных и количественных характеристик, определяющие функциональную долговечность зданий и сооружений. Таких показателей существенно больше и они устанавливаются строительными нормами и правилами (физическая долговечность) и различными требованиями (функциональная долговечность). Функциональная долговечность определяется документами (нормами проектирования, нормами планировочных элементов), которые задают минимально необходимые эргономические, санитарно-гигиенические, экологические требования и т.п.

Примеры соотнесения показателей физической и функциональной долговечности.

Таблица 16.

КРИТЕРИИ	ПОКАЗАТЕЛИ
комфортность	Тёпло-влажностный режим
соответствие технологического процесса в здании современным требованиям	Эргономические, санитарно-гигиенические, наличие предельно допустимых концентраций в среде обитания и материалах и т.п.
архитектурные критерии (красота, эстетика, дизайн, интерьер и т.п.)	Экспертная оценка (бальная или иная)
планировка помещений, зданий	Площади помещений и их функциональная взаимосвязь, соотношение площадей
габариты; и т.п.	Высота помещения и т.п.

При определении величины функционального устаревания всегда необходимо ответить на вопрос: «Какому критерию (показателю) не соответствует конкретный конструктивный элемент (помещение, здание) и в чем это конкретно выражается?».

Критерии оценки - установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции (СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003г. № 153).

При оценке величины инвестиций в объекты недвижимости (**затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию, перевооружение**) всегда необходимо грамотно и правильно оценивать величину функционального устаревания, оценка которого требует значительных усилий по его определению и соответственно устранению в процессе ремонтно-строительных мероприятий. Требуются совместные усилия и профессиональные знания инвесторов, проектировщиков и оценщиков для выявления наличия функционального устаревания объектов. В первую очередь всем необходимо четко представлять и понимать, что функциональное устаревание оценивается всегда через трудоёмкость выполнения тех или иных видов работ, которыми создаются конкретные конструктивные элементы зданий (сооружений) и в итоге таких работ создается новый или обновленный объект. Именно трудоёмкость и не в коей мере в оценке функционального устаревания не участвуют показатели стоимости самих материалов, изделий, конструкций, оборудования и т.п. Сравниваются в едином масштабе трудоёмкость выполнения однотипных (аналогичных) видов работ, которые выполнялись ранее по нормам и правилам, действовавшие в период проектирования и строительства конкретного

объекта и трудоемкость работ в текущем времени по новым нормам и правилам, которые действуют в настоящее время.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле (Источник: Башкатов В.С. «К вопросу об оценке функционального (морального) устаревания зданий и сооружений в инвестиционном процессе»

<http://www.gosthelp.ru/text/Ocenkafunkcionalnogomoral.html>,

<http://www.oorc.ru/ofu.pdf>).

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n],$$

где Φ_y - величина функционального устаревания, руб;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

n - время, в годах.

Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустрашимый. Устранимый функциональный износ определяется методом расчета затрат на необходимую реконструкцию с целью более эффективной эксплуатации объекта оценки. Неустрашимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными, конструктивными характеристиками оцениваемого здания относительно современных стандартов строительства. Неустрашимый функциональный износ может определяться следующими методами:

- методом капитализации потерь в арендной плате;
- методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Исходя из изложенного, величина функционального износа для здания (литер по плану А) определена с учетом округления в размере 79% ($1 - 1/(1+0,02)^{79}$).

Внешний износ обусловлен негативным по отношению к объекту влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование объектов недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения, муниципальными постановлениями. Основными внешними факторами, обесценивающими стоимость недвижимости, являются недостаточное предложение рабочих мест, низкий уровень доходов населения села. Внешний износ имущества возникает вследствие воздействия экономических факторов на поведение потенциальных инвесторов. Оценщиком не выявлены признаки внешнего износа.

Расчет накопленного износа.

Таблица 17.

Наименование	И физ., %	И функ., %	И вн., %	И нак., %
Здание (литера А)	65	79	0	93

Расчёт стоимости воспроизводства нежилого здания с учетом износа.

Таблица 18.

№ п/п	Наименование имущества	Год ввода в эксплуатацию	Строительный объем, куб.м.	№ сборника УПВС/ № таблицы	Ст-ть ед.изм. по сборнику (с учетом поправок), руб.	Общий повышающий коэффициент перехода к дате оценки	Прибыль предпринимателя	Налог на добавленную стоимость (НДС 20%), К	Стоимость воспроизводства объекта с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), руб.	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Нежилое здание (литера по плану А)	1940	1784	УПВС №28, табл. 87	19,0	130,22	1,12	1,2	5 932 331	93	415 263

Стоимость земельного участка была рассчитана выше и составила 326363 рублей. С учётом изложенного рыночная стоимость единого объекта недвижимости – нежилого здания (литера А) и земельного участка общей площадью 1400 кв. м. составляет 741626 (415263 + 326363) рублей.

ХIII. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

Для получения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки осуществляется согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Так как в отчете расчет стоимости выполнен одним подходом, то процедура согласования результатов не осуществлялась.

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения оценки, можно сделать следующее заключение:

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества с учетом сделанных допущений и ограничений по состоянию на 14.06.2019 г. округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость без учёта НДС, руб.	Рыночная стоимость с учётом НДС, руб.
Нежилое здание (литера А) общей площадью 384,7 кв. м.	346053	415263
Земельный участок общей площадью 1400 кв. м.	310230	326363
Итого	656283	741626

Оценщик

/Спицына А.А./



**АДМИНИСТРАЦИЯ КАРАБАШСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
ОТДЕЛ ПО ИМУЩЕСТВЕННЫМ И ЖИЛИЩНЫМ ОТНОШЕНИЯМ**

ОГРН 1027400684618КПП 740601001ИНН 7406001047
456143, г. Карабаш Челябинской области,
ул. Metallургов, 3
Тел.: 8 (35153) 2-49-01; факс: 8 (35153) 2-46-06
e-mail: admkarabash@mail.ru

от 22.05.2019 № 187

ВЫ П И С К А
ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
КАРАБАШСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Наименование юридического лица, право пользования	Адрес
Муниципальная казна Карабашского городского округа	Челябинская область, г. Карабаш, ул. Metallургов, д.3

№ п/п	Наименование объекта	Адрес объекта /полный/	Основание внесения в реестр	Балансовая (кадастровая) стоимость, руб.	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, кадастровый номер 74:29:0103018:36	Челябинская область, г. Карабаш, ул. Освобождения Урала, д. 22	Запись о гос. регистрации права 74:29:0103018:36- 74/029/2018-1 от 26.10.2018г.	421 700,45	384,7
2	Земельный участок, кадастровый номер 74:29:0106018:1, вид разрешенного использования – размещение здания ПКО.	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание ГИБДД. Почтовый адрес ориентира: обл. Челябинская, г. Карабаш, ул. Освобождения Урала, дом 22	Запись о гос. регистрации права 74:29:0106018:1- 74/029/2019-2 от 02.04.2019г.	830 676,00	1400,0

Начальник отдела

Г.В. Коробова

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Челябинская область

КАРАБАШСКИЙ ФИЛИАЛ ОБЛАСТНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ "ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

(наименование филиала, управления)

Район

Город (пос.)

Карабаш

Район в городе

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Местоположение:

Адрес:

Челябинская обл., г.Карабаш, ул. Освобождение
Урала, д. 22

Нежилое здание

(наименование нежилого здания по правоустанавливающим документам)

Литера:

А

Инвентарный номер	1425
Условный номер	
Кадастровый номер	
Реестровый номер	74:029:01425:000001:000000

Особые отметки

Паспорт составлен по состоянию на **12 января 2009 г.**



20-00004430

Стр. 4

Общие сведения о нежилом здании

Литера	Регистровый номер	Наименование (по правоустанавливающим документам)	Назначение	Фактическое использование	Число этажей	Подземная этажность	Год ввода в эксплуатацию*
A	74-029/0142 5:000001:00 0000	Здание бывшего детского сада №3 (конструкторское бюро)	Нежилое	Нежилое	2	0	1940

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошения	под зелеными насаждениями	
0.0		272.0		0.0	

Исчисление площадей и объемов зданий (их частей)

	Наименование зданий (их частей)	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м ²	Высота, м	Объем, м ³
	Металлическая лестница		$4.90 * 0.70 + 1.70 * 0.30$	3.9		
	Крыльцо		$4.05 * 1.95$	7.9		
A	Нежилое здание		$18.07 * 13.85$	250.3	7.00	1752
		1 этаж	$18.07 * 13.85$	250.3	3.50	876
		2 этаж	$18.07 * 13.85$	250.3	3.50	876
A	Нежилое здание		Итого	262.1		1752
Г	Котельная		$2.44 * 5.91$	14.4	2.20	32
			Застроенная площадь	276.5		1784
			Съемочная площадь	526.8		

Исчисление площадей и объемов нежилых помещений

Литера	Номер помещения	Наименование помещения	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м ²	Высота, м	Объем, м ³

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке

Стр. 5

Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей.

Литера А Год ввода в эксплуатацию* 1940 Число этажей 2 Группа капитальности 3
 Вид внутренней отделки Простая Сборник 1.28 Таблица 87
 Год реконструкции Год капитального ремонта

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ, %	Средневзвешенный процент износа, %
Фундаменты		Бутовый, бутобетонный ленточный	Следы увлажнения цоколя и стен Выпучивание отдельных участков стен подвала	10.0		10.0	55	5.5
Стены t=0		Кирпичные	Высолы и следы увлажнения Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов, перемычек Трещины на поверхности	28.0		28.0	55	15.4
Перегородки t=0	Чердачное	Деревянные утепленные	Следы увлажнения к диагональным, продольным и поперечным трещинам в перекрытии	5.0		5.0	50	2.5
	Междуэтажное	Деревянные оштукатуренные						
Крыша		стропильная Шиферная	Отставание и трещины коньковых плит Ослабление креплений листов к обрешетке	14.0		14.0	45	6.3
Полы		Дощатые Линолеумовые Бетонные	Повреждения отдельных досок Выбоины	14.0		14.0	45	6.3
Проемы	Оконные	Деревянные Двойные	Оконные переплеты расшатаны в углах Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру	8.0		8.0	40	3.2
	Дверные	Щитовые Распашные Деревянные						
Отделочные работы	Внутренняя отделка	Тип: простая Потолки: известковая побелка Стены: цементно-известковая штукатурка Стены: известковая побелка Стены: оклейка обоями	Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами	9.0		9.0	45	4.0
	Наружная отделка	оштукатуривание Известковая побелка						
Санитарно и электротехнические устройства	Отопление	Автономное	Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов Следы ремонта калориферов Потеря эластичности изоляции проводов	0.6		3.2	40	1.3
	Водопровод							
	Горячее водоснабжение							
	Канализация	Местная						
	Ванны							
	Электроосвещение	Скрытая проводка						
	Радио							
	Телефон							
	Вентиляция							
	Лифт							
Прочие работы	Газоснабжение		Мелкие повреждения	2.0		2.0	25	0.5
	Телевидение							
	Мусоропровод							
Итого						93.2		45
Процент износа приведенный к 100% по состоянию на 12 января 2009 г.						48		

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке

Стр. 7

Техническое описание служебных построек.

Литера	Г	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Литера		Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %
Наименование	Котельная				Наименование				
Сборник / Таблица	1.18 - 11				Сборник / Таблица				
Наименование конструктивных элементов					Наименование конструктивных элементов				
Фундаменты	Бетонный монолитный	7.0		7.0	Фундаменты				
Стены, перегородки, колонны		31.0		31.0	Стены				
Стены	Деревянные				Перегородки				
Перегородки					Колонны				
Перекрытия, покрытия		17.0		17.0	Перекрытия				
Перекрытия	Деревянные				Покрытия				
Крыша	Металлическая	3.0		3.0	Крыша				
Полы	Цементные, бетонные	3.0		3.0	Полы				
Проемы	Щитовые	3.0		3.0	Проемы				
Отделочные работы	Обшивка железом	6.0		6.0	Отделочные работы				
Электроосвещение					Электроосвещение				
Прочие работы		3.0		3.0	Прочие работы				
Итого				100.0	Итого				
Износ, %		40			Износ, %				

Литера		Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %
Наименование				
Сборник / Таблица				
Наименование конструктивных элементов				
Фундаменты				
Стены				
Перегородки				
Колонны				
Перекрытия				
Покрытия				
Крыша				
Полы				
Проемы				
Отделочные работы				
Электроосвещение				
Прочие работы				
Итого				
Износ, %				

Литера		Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %
Наименование				
Сборник / Таблица				
Наименование конструктивных элементов				
Фундаменты				
Стены				
Перегородки				
Колонны				
Перекрытия				
Покрытия				
Крыша				
Полы				
Проемы				
Отделочные работы				
Электроосвещение				
Прочие работы				
Итого				
Износ, %				

Стр. 8

Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий (их частей), пристроек (неотапливаемых), веранд, террас в ценах 1969г.

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправочный коэффициент:			Стоимость измерителя с поправками, руб	Кол-во шт, м, км, м ² , м ³	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость, руб.
						к удельному весу	на группу капитальности	по климатическим районам					
A	Нежилое здание	1.28	87	куб.м.	23.40	0.93	0.86	1.07	20.03	1752	35093	48	18248
	Итого										35093		18248

Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек в ценах 1969г.

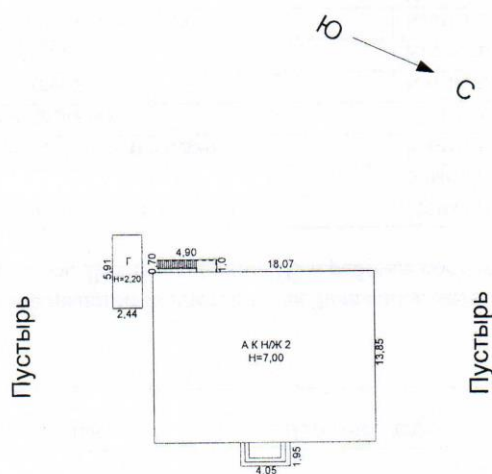
Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправочный коэффициент:		Стоимость измерителя с поправками, руб	Кол-во шт, м, км, м ² , м ³	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость, руб.
						к удельному весу	по климатическим районам					
Г	Котельная	1.18	11	куб.м.	10.30	1.00	1.09	11.23	32	359	40	215
	Итого									359		215

Ограждения и сооружения (замощения) на участке в ценах 1969г.

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправочный коэффициент	Стоимость измерителя с поправками, руб	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость, руб.
			Длина, м	Ширина высота глубина, м	Площадь, м ²									
	Итого											0		0

Стр. 10

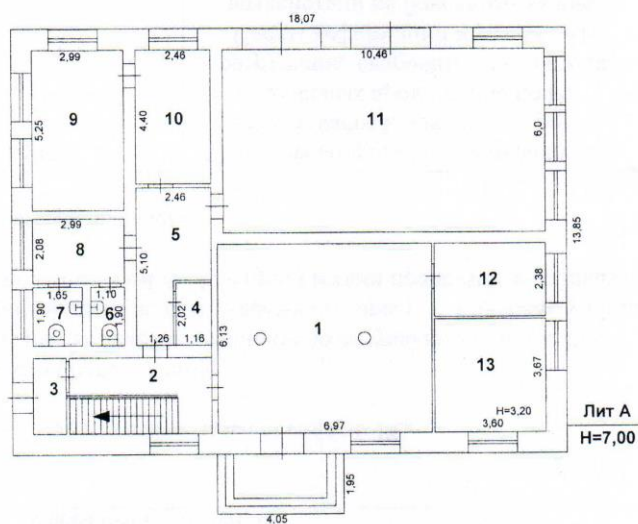
План земельного участка



ул.Освобождение Урала №22

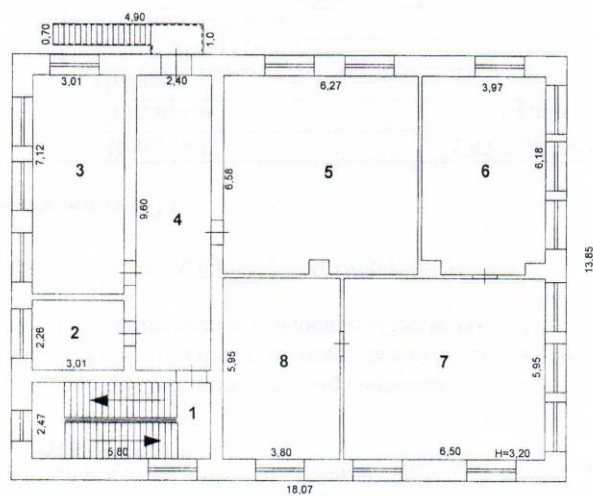
Карабашский филиал.ОГУП "Обл. ЦТИ"			РФ
Лист №	Ситуационный план. г.Карабаш ул.Освобождение Урала №22		Масштаб 1:500
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
12.01.09	Инженер,техник	Кассихина Л.А.	<i>[Signature]</i>
12.01.09	И.о.директора	Санникова Л.А.	<i>[Signature]</i>

1 этаж



Карабашский филиал.ОГУП "Обл. ЦТИ"			РФ
Лист №	Позтажный план. г.Карабаш ул.Освобождение Урала №22		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
12.01.09	Инженер,техник	Кассихина Л.А.	
12.01.09	И.о.директора	Санникова Л.А.	

2 этаж



Карабашский филиал.ОГУП "Обл. ЦТИ"			РФ
Лист №	Позтажный план. г.Карабаш ул. Освобождение Урала №22		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
12.01.09	Инженер,техник	Кассихина Л.А.	<i>[Signature]</i>
12.01.09	И.о.директора	Санникова Л.А.	<i>[Signature]</i>



0061-0996

Кадастровый паспорт Здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №1, Всего листов 2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 14.01.2009

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1425

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Здание бывшего детского сада №3 (конструкторского бюро)

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Челябинская область	
Район	-	
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Карабашский
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Карабаш
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	Улица
	Наименование	Освобождение Урала
Номер дома	22	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 384,7 м²
(тип) (значение) (единица измерения)
Степень готовности объекта незавершенного строительства:

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

Количество этажей 2, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 1940

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: -

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

1.9. Примечание: Распоряжение от 25.12.2007г №1781

1.10. Областное государственное унитарное предприятие «Областной центр технической инвентаризации» по
Челябинской области Карабашский филиал
свидетельство об аккредитации:

Серия РН-1 №000015, 25 июля 2005г.
(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

И.о. директора филиала:
(полное наименование должности)

Челябинская область



Л.А. Санникова
(инициалы, фамилия)

Серия В № 553895

Кадастровый паспорт здания

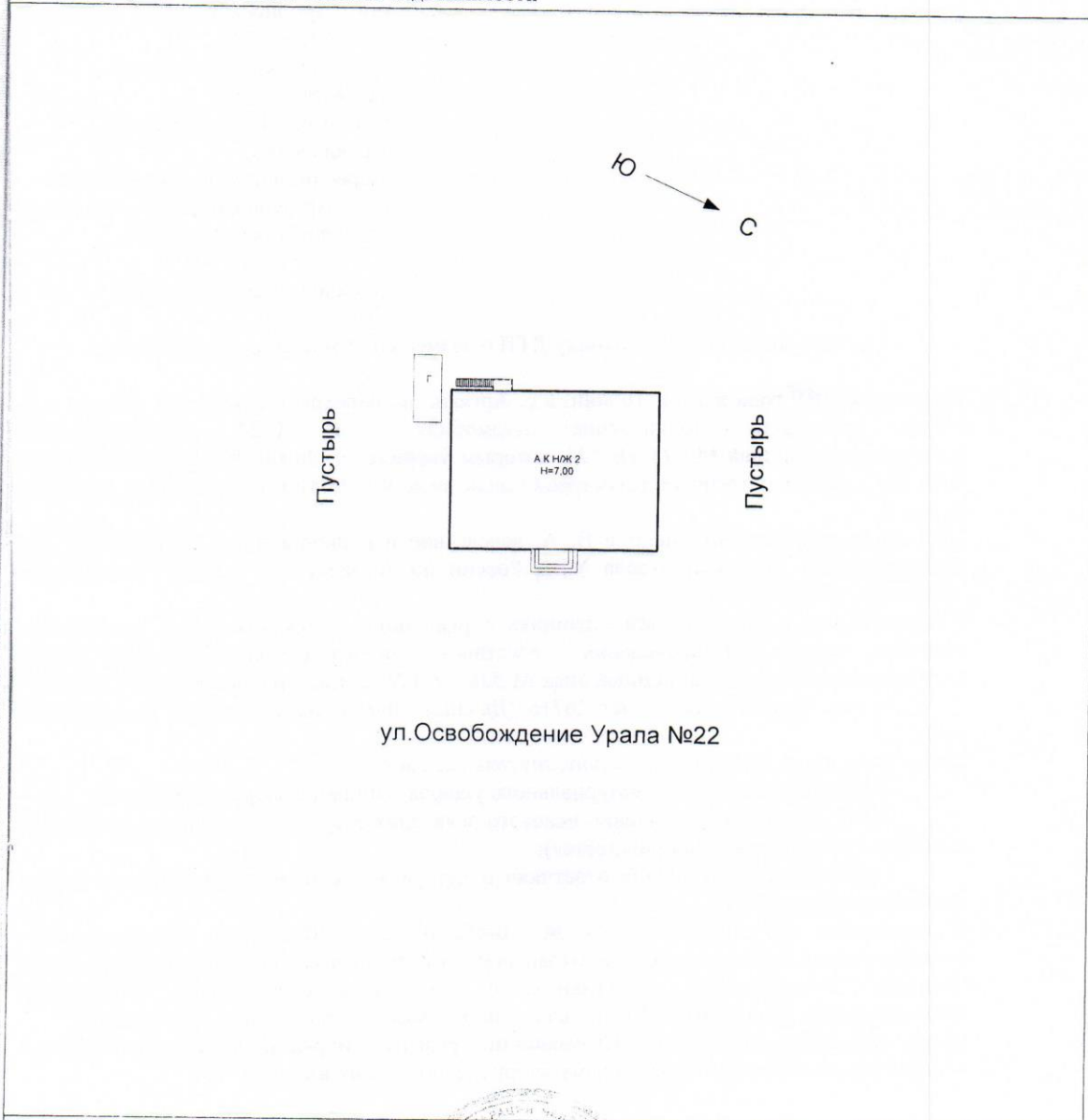
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №2, Всего листов 2

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1425

2. Ситуационный план объекта недвижимости



Масштаб 1:500

И.о. директора филиала:
(полное наименование должности)



Л.А. Санникова
(инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

На основании запроса от 29.10.2018, поступившего на рассмотрение 29.10.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

На основании запроса от 29.10.2018, поступившего на рассмотрение 29.10.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:					
Здание					
(ИДН объекта недвижимости)					
Лист № _____ Раздела 1 _____		Всего листов раздела 1: _____		Всего разделов: _____	
30.10.2018 № 74/001/019/2018-59408				Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: _____				74:29:0103018:36	
Номер кадастрового квартала: _____				74:29:0103018	
Дата присвоения кадастрового номера: _____				10.12.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: _____				Инвентарный номер: 1425, Иной номер: 74:029:01425:000001:000000	
Адрес:		Челябинская область, г Карабаш, ул Освобождения Урала, д 22			
Площадь, м²:		384.7			
Назначение:		Нежилое здание			
Наименование:		Нежилое здание			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1940			
Год завершения строительства:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		421700.45			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Получатель выписки:		Буданов Олег Геннадьевич (законному представителю Администрации Карабашского городского округа			
Инженер				А.А.Мудрецова	
(подпись и наименование должности)		(подпись)		(подпись, фамилия)	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
30.10.2018 № 74/001/019/2018-59408		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		74:29:0103018:36	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование Карабашский городской округ.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 74:29:0103018:36-74/029/2018-1, 26.10.2018 г.
3. Документ-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Инженер		А. А. Мудрецова
(подпись, наименование должности)	(подпись)	(подпись, фамилия)

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
30.10.2018	№ 74/001/019/2018-59408		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		74:29:0103018:36	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Инженер		А. А. Мудрецова	
(подпись, наименование должности)		(подпись) (инициалы, фамилия)	

М.П.



АДМИНИСТРАЦИЯ КАРАБАШСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13.06.2019 № 546
г. Карабаш

Об уточнении назначения здания,
расположенного в г. Карабаше

В связи с необходимостью уточнения назначения здания с кадастровым номером 74:29:0103018:36, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Карабаш, ул. Освобождения Урала, д. № 22,
ПОСТАНОВЛЯЮ:

присвоить зданию с кадастровым номером 74:29:0103018:36, расположенному по адресу: Челябинская область, г. Карабаш, ул. Освобождение Урала, д. № 22, следующее уточненное назначение: музей.

Глава Карабашского
городского округа



О.Г. Буданов

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 10.04.2019, поступившего на рассмотрение 10.04.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
11.04.2019 №	74/001/013/2019-26918		
Кадастровый номер:		74:29:0106018:1	
Номер кадастрового квартала:	74:29:0106018		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.03.1995		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: -		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание ГИБДД. Почтовый адрес ориентира: обл. Челябинская, г. Карабаш, ул. Освобождения Урала, дом 22		
Площадь:	1400 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	830676		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:29:0103018:36		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	размещение здания ПКО		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.		
Получатель выписки:	Буданов Олег Геннадьевич (законному представителю Администрации Карабашского городского округа		
Инженер I категории	Д. А. Соколова		
(полное наименование должности)	(подпись)		

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
11.04.2019 № 74/001/013/2019-26918		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		74:29:0106018:1	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование Карабашский городской округ Челябинской области.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 74:29:0106018:1-74/029/2019-2, 02.04.2019 г.		
3. Документ-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Инженер I категории _____		Д.А. Соколова	
(подпись, наименование должности)		(подпись) (инициалы, фамилия)	

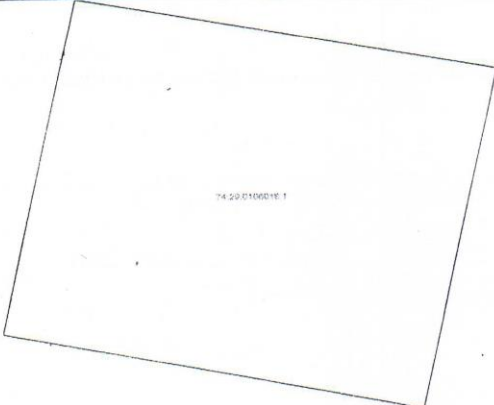
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и заре... Стр. 3 из 3

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
11.04.2019	№ 74/001/013/2019-26918		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		74:29:0106018:1	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Инженер I категории		Д.А. Соколова	
(подпись)		(подпись)	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	

М.П.



АДМИНИСТРАЦИЯ КАРАБАШСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13.06.2019 № 544
г. Карабаш

Об утверждении уточненных
характеристик земельного участка,
расположенного в г. Карабаше
Челябинской области

В связи с необходимостью уточнения характеристик земельного участка
с кадастровым номером 74:29:0106018:1,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

утвердить следующие уточненные характеристики земельного участка с
кадастровым номером 74:29:0106018:1:
разрешенное использование – культурное развитие.

Глава Карабашского
городского округа



О.Г. Буданов

Извещение о проведении торгов № 200418/0157770/01

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения извещения:</i>	http://torgi.gov.ru/
<i>Количество лотов:</i>	10
<i>Дата создания извещения:</i>	20.04.2018
<i>Дата публикации извещения:</i>	20.04.2018
<i>Дата последнего изменения:</i>	22.09.2018

Контактная информация организатора торгов

<i>Наименование организации:</i>	ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ “КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ ЗЛАТОУСТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА”
<i>Адрес:</i>	456200, ОБЛ ЧЕЛЯБИНСКАЯ, Г ЗЛАТОУСТ, УЛ ТАГАНАЙСКАЯ, д. 1, корп. НЕТ, кв. НЕТ
<i>Телефон:</i>	(3513) 620543
<i>Факс:</i>	(3513) 621048
<i>E-mail:</i>	komitet.ui@yandex.ru
<i>Контактное лицо:</i>	Курчатова Татьяна Олеговна

Условия проведения торгов

<i>Дата и время начала приема заявок:</i>	23.04.2018 08:30
<i>Дата и время окончания приема заявок:</i>	21.05.2018 12:00
<i>Порядок и место подачи заявок:</i>	Прием заявок на участие в торгах, предоставление сведений об объектах, условиях и порядке проведения торгов, условиях договоров производится в Комитете по управлению имуществом по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Таганайская, 1, каб.332, телефон (3513) 62-05-43
<i>Требования к содержанию и форме заявок:</i>	1) заявка на участие в аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с

	законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо; 4) документы, подтверждающие внесение задатка.
<i>Порядок проведения аукциона:</i>	а) аукцион ведет аукционист; б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены предмета аукциона, «шага аукциона». в) после оглашения начальной цены и шага аукциона участникам аукциона предлагается заявить эту цену путем поднятия аукционных карточек. Если после троекратного объявления начальной цены ни один из участников не поднял аукционную карточку, аукцион признается несостоявшимся; г) каждое последующее поднятие карточки означает поднятие цены на шаг, кратный «шагу аукциона»; д) аукционист называет номер карточки и указывает на участника аукциона, который первый поднял карточку и объявляет предложенную цену; е) при отсутствии предложений со стороны иных участников аукциона аукционист повторяет эту цену 3 раза; ж) если до третьего повторения заявленной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку и не заявил последующую цену, аукцион завершается; з) победителем аукциона признается участник аукциона, номер карточки которого и заявленная им цена были названы последними.
<i>Дата и время проведения аукциона:</i>	25.05.2018 11:00
<i>Место проведения аукциона:</i>	г. Златоуст, ул. Таганайская, 1, каб.№110

Реестр изменений

<i>Дата и время изменения</i>	<i>Суть изменения</i>
22.09.2018 08:02	Извещение 200418/0157770/01 было помещено в архив.
25.05.2018 12:00	Изменен результат торгов по лоту №10
25.05.2018 11:59	Изменен результат торгов по лоту №4
25.05.2018 11:56	Изменен результат торгов по лоту №1
21.05.2018 15:07	Изменен результат торгов по лоту №10
21.05.2018 14:59	Изменен результат торгов по лоту №9
21.05.2018 14:58	Изменен результат торгов по лоту №8
21.05.2018 14:57	Изменен результат торгов по лоту №7
21.05.2018 14:55	Изменен результат торгов по лоту №6
21.05.2018 14:52	Изменен результат торгов по лоту №5

Дата и время изменения	Суть изменения
21.05.2018 14:51	Изменен результат торгов по лоту №4
21.05.2018 14:46	Изменен результат торгов по лоту №3
21.05.2018 14:45	Изменен результат торгов по лоту №2
21.05.2018 14:43	Изменен результат торгов по лоту №1
17.05.2018 16:28	Внесение дополнительной информации

Реестр разъяснений

Запросов на разъяснение не поступало.

Реестр протоколов

По торгам не внесены протоколы.

Реестр жалоб

Жалоб по торгам не зарегистрировано.

Лот № 10

Статус:	Состоявшийся
----------------	--------------

Общая информация по лоту:

Тип торгов:	Аренда
Форма собственности:	Неразграниченная
Реквизиты решения о проведении торгов:	Распоряжение ОМС "КУИ ЗГО" от 17.04.2018г. № 412-р
Кадастровый номер:	74:25:0305007:445
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Культурное развитие
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение:	Челябинская обл, Златоуст г, им Ю.А.Гагарина 1-я линия пр-кт, Челябинская область, г. Златоуст, пр-кт им. Ю.А. Гагарина, 1-я линия, между домами №9 и №10
Детальное местоположение:	Челябинская область, г. Златоуст, пр-кт им. Ю.А. Гагарина, 1-я линия, между домами №9 и №10
Площадь (Квадратный метр):	472
Описание земельного участка:	-
Параметры разрешенного строительства объекта:	-

<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 1, месяцев: 6
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	33 695 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	5,95 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	340
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	33 695 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, засчитываются в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими договор аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения договора, не возвращаются
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	Нет
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	

Результаты проведения торгов:

<i>Победитель:</i>	Шляхтин Олег Игоревич
<i>Цена, предложенная победителем в валюте лота:</i>	34 035 руб.
<i>Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная участником, в валюте лота:</i>	6,01 руб.
<i>Результат торгов:</i>	аукцион состоялся 25.05.2018

Гранд-Смета (вер.9.0)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 1
(локальная смета)

на бетонирование площадки перед нежилым зданием по адресу: Челябинская область, г.Карабаш, ул.Освобождение Урала, д.22
(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:

Сметная стоимость строительных работ 197,296 тыс. руб.

Средства на оплату труда 1,982 тыс. руб.

Сметная трудоемкость 155,44 чел.час

Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.			Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин	
				всего	эксплуатации машин	в т.ч. оплаты труда	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин	на единицу	всего
				оплаты труда							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Раздел 1. Устройство фундаментов											
1	ТЕР01-01-003-06	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м ³ , группа грунтов 6 (1000 м ³ грунта)	0,15 20*25*0,3/1000	7509,71 193,16	7316,55 685,66	1126,46	28,97	1097,49 104,35	19,59		2,94
2	ТЕР08-01-002-02	Устройство основания под фундаментами: щебеночного (1 м ³ основания)	10 20*25*0,02	229,48 24,79	40,42 6,72	2294,8	247,9	404,2 67,20	2,4		24
3	ТЕР06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки (100 м ³ бетона, бугорбетона и железобетона в деле) 82 679,96 = 6 383,96 + 102 x 748,00	0,125 20*25*0,25/1000	82679,96 1774,8	1708,54 293,94	10335	221,85	213,57 36,74	180		22,5
И, 3	1. 401-0011	Бетон тяжелый, класс В30 (М400), (м ³)	102 12,75	748		9537					
И, 4	2. 401-9021	Бетон, (м ³)	102 12,75								
У0											

Гранд-Смета (вер.9.0)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	ТЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бугровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2 изолируемой поверхности)	5 20'23'00	1564,53 255,04	83,51	7822,65	1275,2	417,55	21,2	106
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по смете:										
Земляные работы, выполняемые механизированным способом										
Конструкции из кирпича и блоков										
Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в промышленном строительстве										
Итого										
В том числе:										
Основная заработная плата										
Материалы										
Машины и механизмы										
в том числе заработная плата машинистов										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Непредвиденные расходы 2%										
Итого с непредвиденными										
Индекс изменения сметной стоимости 25 932,71 * 6,34										
НДС 20%										
ВСЕГО по смете										

Составил: _____
(должность, подпись, расшифровка)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Спицына Алёна Алексеевна

ИНН 744713934816

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3266-19

ДАТА ВЫДАЧИ

18.01.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 12.09.2006, регистрационный номер 244 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 015893-2 от 07.12.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 07.12.2021

Номер 005362-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

18.01.2019 №55-01/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Спицыной (Нефедовой) Алёны Алексеевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Спицына (Нефедова) Алёна Алексеевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

12.09.2006 г. за регистрационным № 244
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.01.2019

Дата составления выписки 18.01.2019

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-747-071324/18**

«12» октября 2018 г.

г. Челябинск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Спицына Алена Алексеевна
Паспортные данные: 75 15, 684070, выдан ОУФМС России по Челябинской обл. в Курчатовском р-не г. Челябинска 29.09.2015г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» октября 2018 года по «19» октября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 5 000,00 (Пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 20.10.2018г.г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 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.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. 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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. 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.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Спицына Алена Алексеевна
От Страхователя:
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Челябинской области, действующий на основании Доверенности №5912163-747/18 от 20.11.2017г.

Список литературы.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 297

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 298

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 299

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года N 611;

СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости», утвержденными Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008 г.

Оценка недвижимости (под редакцией д.э.н., профессора А.Г.Грязновой, д.э.н., профессора М.А.Федотовой.). М., 2005;

Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности. Методические материалы./ Школа профессиональной оценки и экспертизы собственности РЭА им. Г.В.Плеханова. М.1998;

Ахметов О.А., М.Б.Мжельский. Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости. Издание "Актуальные вопросы оценочной деятельности" за 2001 г.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (Утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р).

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. № 1102-р).

Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Земельные участки ч.2». Нижний Новгород, 2018г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.