

ОТЧЕТ № 03/2018

К договору № 03/2018 от 12/03/2018г.

об оценке рыночной стоимости права пользования (аренды) объектов недвижимости:
- земельного участка с кадастровым № 66:41:0609011:70 из земель населенных пунктов,
разрешенное использование место размещение складской базы, площадью 23 866 кв.м,
расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Бирюзовая,
в 120 метрах на юг от ориентира дом № 32;
- земельного участка с кадастровым № 66:41:0609011:72 из земель населенных пунктов,
разрешенное использование место размещение производственной базы, площадью 18 028
кв.м, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в
300 метрах на север от ориентира дом № 36

Дата определения стоимости: 12 марта 2018 года

Дата составления отчёта: 22 марта 2018 года

Заказчик:

ООО «Жилпромстрой», в лице конкурсного управляющего
Дьяконова Александра Вячеславовича

Исполнитель:

ООО «Доминант» директор Норкина Елена Игоревна

Екатеринбург
2018

Конкурсному управляющему
ООО «Жилпромстрой»
Дьяконову Александру Вячеславовичу

Уважаемый Александр Вячеславович!

В соответствии с договором № 03/2018 от 12.03.2018г. Оценщик произвел оценку величины рыночной стоимости права пользования (аренды) объектов недвижимости:

- земельного участка с кадастровым № 66:41:0609011:70 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение складской базы, площадью 23 866 кв.м, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Бирюзовая, в 120 метрах на юг от ориентира дом № 32;

- земельного участка с кадастровым № 66:41:0609011:72 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение производственной базы, площадью 18 028 кв.м, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в 300 метрах на север от ориентира дом № 36.

Цель и задача оценки - определение рыночной стоимости права пользования (аренды) объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – результат оценки может быть рекомендован собранию кредиторов для установления начальной цены имущества, выставляемого на торги в рамках конкурсного производства.

Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки не выявлено.

Оценка произведена по состоянию на 12 марта 2018 года.

Отчет об оценке составлен согласно требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

Развернутая характеристика объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части

настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что по состоянию на дату оценки-12.03.2018г. величина рыночной стоимости права пользования (аренды) объектов недвижимости:

- земельного участка с кадастровым № 66:41:0609011:72 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение производственной базы, площадью 18 028 кв.м, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в 300 метрах на север от ориентира дом № 36, составляет:

3 060 000 (Три миллиона шестьдесят тысяч) рублей

-земельного участка с кадастровым № 66:41:0609011:70 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение складской базы, площадью 23 866 кв.м, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Бирюзовая, в 120 метрах на юг от ориентира дом № 32, составляет:

4 050 000 (Четыре миллиона пятьдесят тысяч) рублей

В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находится эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку отмечено, что результат оценки может быть рекомендован собранию кредиторов (комитету кредиторов) для установления начальной цены имущества, выставляемого на торги в рамках конкурсного производства (в соответствии с п. 3 ст. 111, п. 5 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), итоговый результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки, то оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, а так же рыночную стоимость оцениваемого объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Директор ООО «Доминант»

Норкина Е.И.

СОДЕРЖАНИЕ

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	37
9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	64
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....	68
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	69

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	<p>-Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:72 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение производственной базы, площадью 18 028 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в 300 метрах на север от ориентира дом № 36;</p> <p>-Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:70 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение складской базы, площадью 23 866 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Бирюзовая, в 120 метрах на юг от ориентира дом № 32</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>Объекты оценки составных частей не имеют</p> <p>Идентификация объекта оценки составлена на основании предоставленных документов:</p> <p>Договор аренды земельного участка №6-738 от 20.11.2006г., с дополнительным соглашением №1 от 09.10.2009г.</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 06.04.2017г.</p> <p>Договор аренды земельного участка №6-878 от 30.07.2007г.</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 06.04.2017г.</p>
Имущественные права на объект оценки	Не зарегистрированы
Пользование объектом оценки	ООО «Жилпрострой» ИНН 6685119326, ОГРН 1169658105088
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости права пользования (аренды) объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки может быть рекомендован собранию кредиторов (комитету кредиторов) для установления начальной цены имущества, выставляемого на торги в рамках конкурсного производства (в соответствии с п. 3 ст. 111, п. 5 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).</p> <p>Результат оценки может быть использован лишь для целей указанных в отчете.</p>
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	Расчет стоимости произведен по состоянию на 12.03.2018
Балансовая стоимость по состоянию на дату оценки, рублей	Данные не предоставлены
Срок проведения оценки	12.03.2018-22.03.2018
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки	Ограничения (обременения) прав не учитываются
Основание для проведения оценки	Договор № 03/2018 от 12.03.2018г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Отчет об оценке подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями:</p> <p>1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>2.Оценщик не проводил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иное, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений</p>

	<p>действующего законодательства, касающегося объекта оценки;</p> <p>3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации;</p> <p>4. Оценщик исходил из допущения, что Собственник управляет объектом оценки исходя из своих наилучших интересов;</p> <p>5. Оценщик не проводил строительно-техническую экспертизу объекта оценки и исходил из предположения, что объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на его стоимость (кроме указанных в настоящем Отчете).</p> <p>Отчет об оценке составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:</p> <p>1. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.</p> <p>2. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменение социальных, экономических, политических и прочих условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>3. Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p>
Дата составления отчета	22.03.2018г.
Порядковый номер отчета	03/2018
Соблюдение п.30 ФСО-7	<p>В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку отмечено, что результат оценки может быть рекомендован собранию кредиторов (комитету кредиторов) для установления начальной цены имущества, выставляемого на торги в рамках конкурсного производства (в соответствии с п. 3 ст. 111, п. 5 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), итоговый результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки, то оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.</p>

2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ1 РФ №297 от 20.05.2015г.	Стандарт применяемый в силу закона

¹ Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.	Стандарт применяемый в силу закона
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.	Стандарт применяемый в силу закона
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г	Стандарт применяемый в силу закона

Применяемые стандарты саморегулируемой организации оценщиков

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»			
Стандарты и правила оценочной деятельности	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация	Утверждены Советом Ассоциации «СРОО«ЭС» Протокол № 36/2017 от	Обязателен к применению
Правила деловой и профессиональной этики	Правила деловой и профессиональной этики	Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «25» мая	Обязателен к применению

3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее - «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчет»), являются полномочными представителями **ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости, транспортных средств, оборудования и агрегатов.

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года (Действующая редакция) Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Специалист является сотрудником **ОРГАНИЗАЦИИ**, его подпись заверяется печатью данной организации.

В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком и собственником объекта оценки, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит

ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

В отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

На оцениваемом земельном участке с кадастровым № 66:41:0609011:70 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение складской базы, площадью 23 866 кв.м, расположены строения, по данным Заказчика, на дату проведения оценки данные строения не зарегистрированы, документация отсутствует. Таким образом, земельный участок рассчитывался как условно свободный.

По данным Заказчика, на дату проведения оценки, подтвержденной информации о наличии подведенных и подключенных инженерных коммуникаций к оцениваемым земельным участкам, нет. Таким образом, оценщик считает данный факт как достоверный и принимает к расчету объекты оценки без учета инженерных коммуникаций.

Настоящий отчет достоверен только в пределах указанных в данном отчете ограничений и допущений.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки

Заказчик	Конкурсный управляющий ООО «Жилпромстрой» Дьяконов Александр Вячеславович
Код ОГРН	1169658105088
Дата присвоения ОГРН	14.09.2016г.
ИНН/КПП	ИНН 6685119326 КПП 668501001
Местонахождение Заказчика (юридический адрес)	СВЕРДЛОВСКАЯ, ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛИЦА КАРЬЕРНАЯ, ДОМ 2, КВАРТИРА 801
Почтовый адрес Заказчика	СВЕРДЛОВСКАЯ, ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛИЦА КАРЬЕРНАЯ, ДОМ 2, КВАРТИРА 801

Сведения об оценщиках проводивших оценку

Специалист-оценщик, работающий на основании трудового договора	Наумова Анастасия Сергеевна
Адрес электронной почты	tropinanastya@yandex.ru
Местонахождение оценщика	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Первомайская, д.15, оф.305А
Номер контактного телефона	283-05-83
№ трудового договора	№ 20/Т от 16.10.2013г
Сведения о членстве специалиста-оценщика в СРО	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (номер свидетельства 1836 от 09.11.2015 г.)
Документ, подтверждающий получение	ВУЗ НОУ ВПО Сибирская академия финансов и банковского дела

профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Программа Оценка стоимости предприятия (бизнеса) Серия диплома 54AE номер 000185 Дата выдачи 30.06.2015г.
Сведения о страховании гражданской ответственности специалиста-оценщика ²	Страховой полис № 1317PL0140 от 29 сентября 2017 г. страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (страховая сумма 3 000 000 рублей), период страхования с 01.10.2017 г. по 30.09.2018 г. выдан АО «СОГАЗ»
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Доминант»
Код ОГРН	1056603985866
Дата присвоения ОГРН	26.01.2005г
Местонахождение Исполнителя (юридический адрес)	620072, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 84 Б
Фактический адрес Исполнителя	620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д.15, оф. 305а
ИНН	6671161092
КПП	667101001
Расчетный счет	40702810762130000077
Наименование банка	в ПАО КБ "УБРиР"
БИК	046577795
Страхование гражданской ответственности Исполнителя	Страховой полис №1317PL0142 от 07.11.2017г., страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, период страхования с 08.11.2017г. по 07.11.2018г. выдан ОАО «СОГАЗ». Лимит ответственности по одному страховому случаю: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
Контактная информация Исполнителя	тел/факс 8(343) 283-05-83
Количество специалистов- оценщиков, являющихся членами СРО	2
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

4.1. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Дополнительные организации и специалисты к подготовке отчета об оценке не привлекались.

5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

²Согласно ст.24.6 135-ФЗ об оценочной деятельности Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, также подлежат возмещению в полном объеме за счет страховых выплат по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.(часть вторая в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ)

Основания для проведения оценщиком объекта оценки

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 03/2018 от 12.03.2018г.
Дата составления и порядковый номер отчета:	Отчет №03/2018 от 22.03.2018г.
Дата проведения осмотра объекта оценки:	Осмотр объекта оценки произведен 12.03.2018г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Кадастровый номер
Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:72 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение производственной базы, площадью 18 028 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в 300 метрах на север от ориентира дом № 36	66:41:0609011:72
Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:70 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение складской базы, площадью 23 866 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Бирюзовая, в 120 метрах на юг от ориентира дом № 32	66:41:0609011:70

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Кадастровый номер	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:72 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение производственной базы, площадью 18 028 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в 300 метрах на север от ориентира дом № 36	66:41:0609011:72	Обоснованный отказ	3 063 107	Обоснованный отказ
Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:70 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение складской базы, площадью 23 866 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Бирюзовая, в 120 метрах на юг от ориентира дом № 32	66:41:0609011:70	Обоснованный отказ	4 054 883	Обоснованный отказ

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом приемлемой точности округления, руб.
-----------------------------	-------------------	--

Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом приемлемой точности округления, руб.
Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:72 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение производственной базы, площадью 18 028 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в 300 метрах на север от ориентира дом № 36	66:41:0609011:72	3 060 000 (Три миллиона шестьдесят тысяч) рублей
Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:70 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение складской базы, площадью 23 866 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Бирюзовая, в 120 метрах на юг от ориентира дом № 32	66:41:0609011:70	4 050 000 (Четыре миллиона пятьдесят тысяч) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об Оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Перечень документов, используемых для оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для выполнения данной работы у Заказчика были запрошены следующие документы:

1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на объект оценки.
2. Техническая информация действующая на дату оценки.
3. Балансовая стоимость объекта оценки.
4. Иная информация, содержащая сведения о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта.

Для выполнения данной работы Заказчиком были представлены следующие документы:

1. Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу №А60-60762/2016 от 03.10.2017г;
2. Договор аренды земельного участка №6-738 от 20.11.2006г., с дополнительным соглашением №1 от 09.10.2009г;
3. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 06.04.2017г.
4. Договор аренды земельного участка №6-878 от 30.07.2007г;
5. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 06.04.2017г.

Прим.: Правовая экспертиза документов, экспертиза на предмет соответствия копий документов и оригиналов, проверка юридической силы правоустанавливающих документов не проводилась, какие-либо другие документы по объекту оценки Заказчиком представлены не были.

Оценщик считает, что информация, используемая в отчете, является полной и достоверной, основываясь на следующем:

1) Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 6.1, а копии представленной документации, согласно статье 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

2) В процессе оценки Оценщик предпринял все меры для обеспечения полноты и достоверности используемых данных.

6.2 Описание имущественных прав на объект оценки

Определение рыночной стоимости, в рамках настоящего Отчета, проводится для права пользования (аренды):

- земельного участка с кадастровым № 66:41:0609011:70 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение складской базы, площадью 23 866 кв.м, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Бирюзовая, в 120 метрах на юг от ориентира дом № 32;

- земельного участка с кадастровым № 66:41:0609011:72 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение производственной базы, площадью 18 028 кв.м, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в 300 метрах на север от ориентира дом № 36.

Права на земельный участок не зарегистрированы³.

Земельные участки предоставлены в пользование Обществу с ограниченной ответственностью «Жилпромстрой» на основании дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 30.07.2007г. №6-878 от 06.04.2017г., а также на основании дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 20.11.2006г. №6-738 от 06.04.2017г.

03.10.2017г. Арбитражный суд Свердловской области решением по Делу № А60-60762/2016 ввел в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Жилпромстрой» процедуру банкротства – конкурсное производство.

Исходя из ст. 126 Закона о банкротстве одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов

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

Так как ООО «Жилпромстрой», которому принадлежит оцениваемое имущество, находится в процедуре банкротства, назначением настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия решения о его реализации, в качестве конкурсной массы. Все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляют конкурсную массу (Ст. 131 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)).

6.3 Характеристика района расположения объекта оценки

Объектом оценки являются:

-Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:72 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение производственной базы, площадью 18 028 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в 300 метрах на север от ориентира дом № 36;

- Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:70 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение складской базы, площадью 23 866 кв.м,

³ <http://rosreestr.ru> Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Бирюзовая, в 120 метрах на юг от ориентира дом № 32.

Краткое описание города Екатеринбурга

Описание городского округа Екатеринбург

Территория — 1 143,00 км².

Население — 1 339,70 тыс. жителей.

Административный центр Свердловской области.

Административное устройство

Город разделен на 7 районов: Верх-Исетский, Железнодорожный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Орджоникидзевский, Чкаловский. Указанным районам подчиняются также 4 поселка городского типа: Широкая Речка (с пос. Лиственный, Медный, Мичуринский, Московский) — Верх-Исетский; Северка — Железнодорожный; Кольцово (с пос. Глубокое, Исток, Мостовка, Семь Ключей) — Октябрьский; Шабровский (с пос. Приисковый, Сысерть) — Чкаловский и 5 сельсоветов: Чусовской (пос. Чусовское Озеро) — Верх-Исетский; Шувакишский (пос. Шувакиш) — Железнодорожный; Садовый (пос. Садовый, Березит, Козловский, Ягодный) — Орджоникидзевский; Горнощитский (с. Горный Щит, Верхнемакарово, пос. Зелёный Бор, Полеводство, Широкая Речка) и Совхозный (пос. Совхозный, Хутор) — Чкаловский.

Источник информации: <http://gerb.rossel.ru/ter/ter32>

ООО "Риэлтерский информационный центр" Уральской палаты недвижимости выделяет 5 ценовых поясов в зависимости от местоположения (Таблица 6.3.1)

Таблица 6.3.1
Границы расположения ценовых поясов г. Екатеринбурга

Наименование ценового пояса	Районы Екатеринбурга
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Лечебный, С. Сортировка, Совхоз, УНЦ, Химмаш, Чермет
4 пояс	Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш.

Источник информации: <http://upn.ru/analytics/1793/2013/4/14021.htm>

Согласно данным интерактивной карты Уральской палаты недвижимости объект оценки расположен в III ценовом поясе города Екатеринбурга в микрорайоне Лечебный.

Район Лечебный расположен рядом с обширной зеленой зоной и сконцентрирован в основном на возвышенности. Поселок представлен частным сектором и многоэтажными домами. В частном секторе есть жилые дома и дома-дачи.

Многоэтажные дома представлены различными типами домов: 2-х этажные хрущевки, 5-ти этажные брежневки. В последнее время построены несколько 5-ти этажных домов улучшенной планировки коттеджный поселок.

Пос. Лечебный географически расположен на юго-востоке города, вдоль Сибирского тракта. Административно относится к Октябрьскому району.

Наличие общественного транспорта: автобусного (1, 31, 32) и маршрутного такси (026, 015, 031), а так же железнодорожного (ст. Лечебный) позволяет жителям района добраться до любой части города и до аэропорта Кольцово;

Источник информации: <http://xn----htbyhhgt.xn--plai/lechebnyy>

Фрагмент карты с указанием района расположения и местоположения объекта оценки приведен на рисунке 6.3.1.

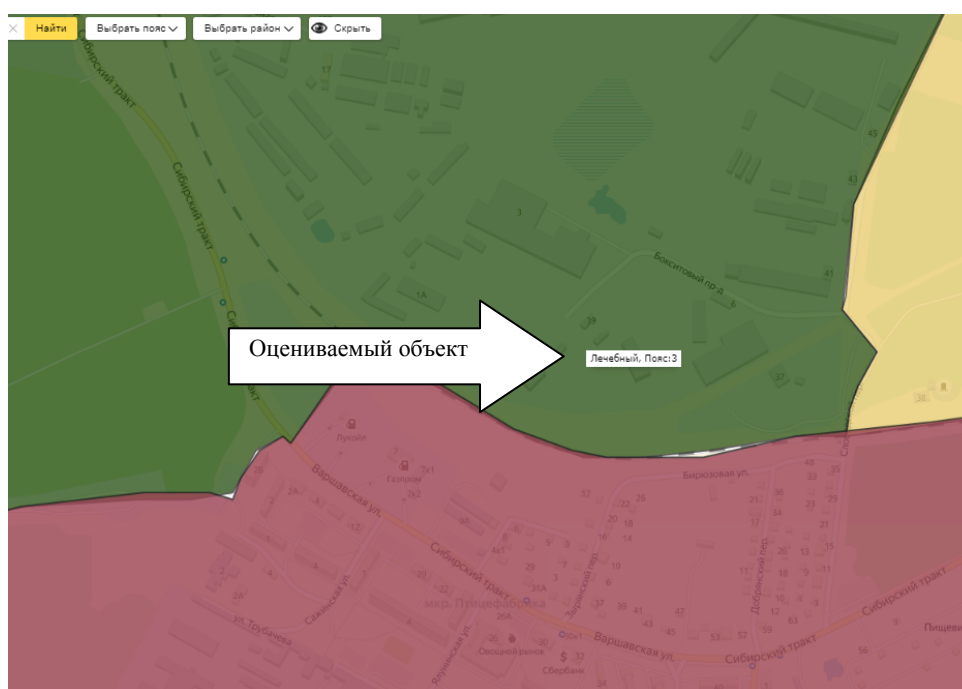


Рисунок 6.3.1
Район расположения объекта оценки⁴

⁴ Источник информации: <http://upn.ru/districts.htm>

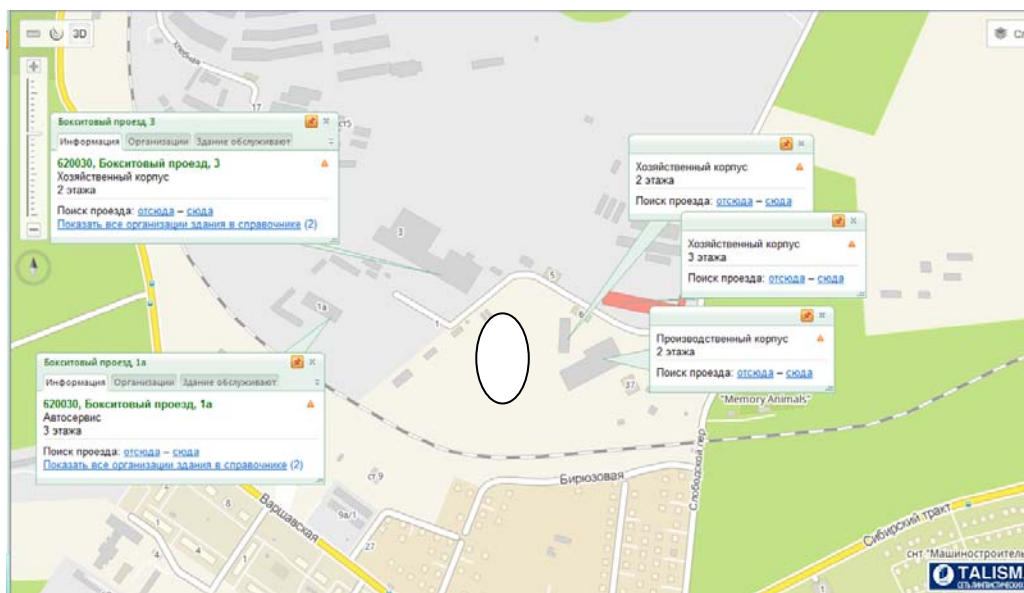


Рисунок 6.3.2
Локальное местоположение⁵

Краткая характеристика района расположения объекта оценки приведена в Таблице 6.3.2

Таблица 6.3.2

Краткая характеристика локального местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Адрес объекта оценки	Свердловская область, г. Екатеринбург, п.Лечебный	
Ценовой пояс	III	
Местоположения внутри района	На окраине микрорайона Более 75 %, расстояние до соседних застроенных участков ~ 20-30м. (Источник информации Екатеринбург (2ГИС) 25-75 %	-
Степень застройки (субъективная оценка)		+
		-
Характер застройки	Менее 25 % Производственно-складская застройка	
Наличие и характер подъездного пути	Организован подъездной путь – асфальтированная дорога	
Транспортная доступность	Участки удалены от крупных развязок и магистралей города	

Вывод: Объекты оценки расположены, в III ценовом поясе г. Екатеринбурга микрорайон Лечебный, в окружении производственно-складской застройки. Объект оценки расположен на окраине микрорайона, степень застройки (субъективная оценка) от 25% до 75%. Объект оценки не имеет прямого выхода на крупные автомагистрали, расположен внутри квартала. Подъезд к объекту оценки не затруднен, качество дорожного покрытия хорошее - асфальтированная дорога.

6.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является земельный участок, с кадастровым № 66:41:0609011:72 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение производственной базы, площадью 18 028 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в 300 метрах на север от ориентира дом № 36.

⁵ Источник информации: 2ГИС Екатеринбург

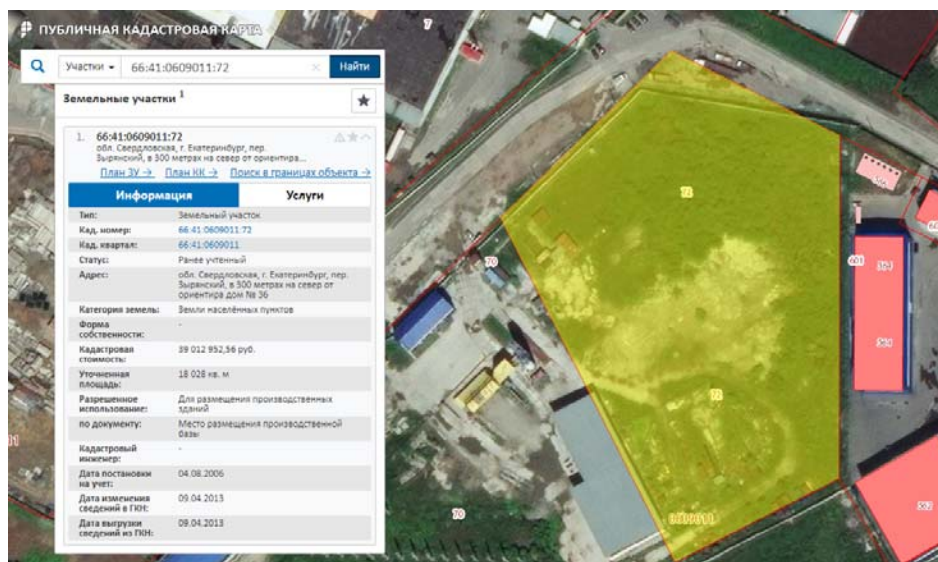


Рисунок 6.4.1
Характеристика земельного участка⁶

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки, приведенных в таблице ниже:

Таблица 6.4.1
Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Категория земель	Земли населенных пунктов	По данным публичной кадастровой карты (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Разрешенное использование/назначение	Место размещения производственной базы	
Фактическое использование на дату оценки	По назначению	
Кадастровый номер	66:41:0609011:72	
Общая площадь земельного участка, кв.м.	18028	
Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки, рублей	39 012 952,56 руб.	По данным публичной кадастровой карты (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Балансовая стоимость	-	Информация Заказчиком не предоставлена
Дата постановки на кадастровый учет	04.08.2006г.	По данным публичной кадастровой карты (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Конфигурация	Многоугольной формы	По данным публичной кадастровой карты (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Плотность застройки (субъективная оценка)	Средняя	По данным осмотра
Наличие и характер подъездных путей к земельному участку	Проезд к объекту со стороны проезжей части не затруднен – асфальтированная дорога	
Характеристики застройки земельных участков смежных с оцениваемым	Производственно-складская застройка	По данным осмотра
Рельеф участка	Пологий	По данным Заказчика
Наличие износа	Не выявлено	
Наличие коммуникаций	Нет	По данным Заказчика
Имущественные права на земельный участок	Не зарегистрированы	Источник информации: Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru

⁶ Источник информации: Портал услуг Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права третьих лиц	Имущественные права третьих лиц: ООО «Жилпромстрой» Юридический адрес: 620030, ОБЛАСТЬ СВЕРДЛОВСКАЯ, ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛИЦА КАРЬЕРНАЯ, ДОМ 2, КВАРТИРА 801 ИНН 6685119326, ОГРН 1169658105088	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 20.11.2006г. №6-738 от 06.04.2017г.
Улучшения земельного участка	Отсутствуют	По данным Заказчика, по данным осмотра

Объектом оценки является земельный участок, с кадастровым № 66:41:0609011:70 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение складской базы, площадью 23 866 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Бирюзовая, в 120 метрах на юг от ориентира дом № 32.

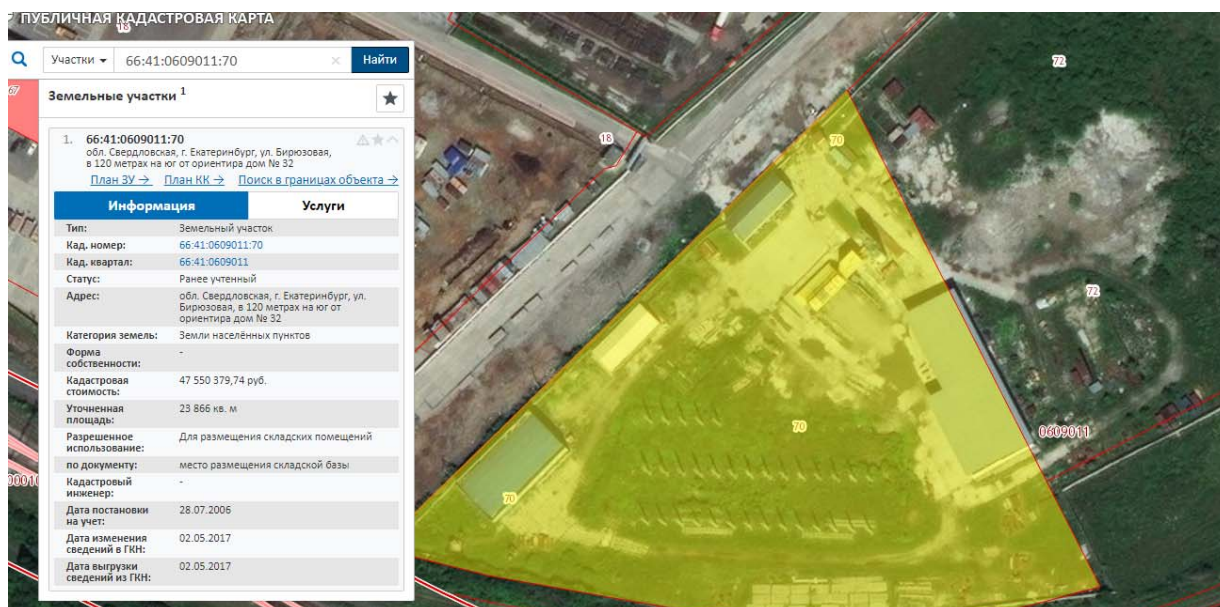


Рисунок 6.4.2
Характеристика земельного участка⁷

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки, приведенных в таблице ниже:

Таблица 6.4.2
Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Категория земель	Земли населенных пунктов	По данным публичной кадастровой карты (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Разрешенное использование/назначение	место размещения складской базы	
Фактическое использование на дату оценки	По назначению	
Кадастровый номер	66:41:0609011:70	
Общая площадь земельного участка, кв.м.	23866	

⁷ Источник информации: Портал услуг Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки, рублей	47 550 379,74 руб.	По данным публичной кадастровой карты (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Балансовая стоимость	-	Информация Заказчиком не предоставлена
Дата постановки на кадастровый учет	28.07.2006г.	Кадастровый паспорт земельного участка от 24.12.2014 № 66/301/14-744564
Конфигурация	Треугольной формы	По данным публичной кадастровой карты (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Плотность застройки (субъективная оценка)	Средняя	По данным осмотра
Наличие и характер подъездных путей к земельному участку	Проезд к объекту со стороны проезжей части не затруднен – асфальтированная дорога	
Характеристики застройки земельных участков смежных с оцениваемым	Производственно-складская застройка	По данным осмотра
Рельеф участка	Пологий	По данным Заказчика
Наличие износа	Не выявлено	
Наличие коммуникаций	Нет	По данным Заказчика
Имущественные права на земельный участок	Не зарегистрированы	Источник информации: Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru
Имущественные права третьих лиц	Имущественные права третьих лиц: ООО «Жилпромстрой» Юридический адрес: 620030, ОБЛАСТЬ СВЕРДЛОВСКАЯ, ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛИЦА КАРЬЕРНАЯ, ДОМ 2, КВАРТИРА 801 ИНН 6685119326, ОГРН 1169658105088	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 30.07.2007г. №6-878 от 06.04.2017г.
Улучшения земельного участка	Имеются строения. По данным Заказчика строения не зарегистрированы, документация отсутствует	По данным Заказчика, по данным осмотра

Характеристика улучшений земельного участка

Описание объекта оценки выполнено на основании:

- 1) изучения представленной документации, полученной в процессе сбора информации (список документов приведен в п.6.1 настоящего отчета);
- 2) консультаций с представителями Заказчика.

На дату составления отчета, оцениваемый земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:72 не застроен. На оцениваемом земельном участке с кадастровым № 66:41:0609011:70 имеются строения. По данным Заказчика строения не зарегистрированы, документация отсутствует.

6.5 Фотографии объекта оценки



7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Цель настоящего раздела - проанализировать рыночную ситуацию в г. Екатеринбурге, которая формирует спрос и предложение, а значит, влияет на стоимость недвижимости по состоянию на дату оценки 12.03.2018г. В связи с этим, оценщиком в настоящем разделе был

проведен анализ рынка земельных участков производственно-складского назначения, определены основные тенденции развития данного сегмента рынка в 2018г.

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

7.1.1 Картина экономики. Март 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности.

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г – это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении).

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику.

Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %

Источник информации:
http://economy.gov.ru/minec/resources/ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb/econ_picture.pdf

Вывод: Экономическая ситуация в РФ, по состоянию на март 2018 года- стабильна. Отмечен рост ВВП, позитивная динамика производственной активности, а также рост спроса, кроме того отмечен рост инвестиций в основной капитал на 4,4%.

Социально-экономическое положение РФ в марте 2018 года не оказывает значительного влияния на рынок земельных участков в Уральском регионе.

7.1.2 Краткий обзор социально-экономического развития Свердловской области в 2017г.

Валовой региональный продукт

Валовой региональный продукт Свердловской области в 2017 году, по оценке, увеличился на 1,4% к уровню 2016 года в сопоставимых ценах и составит **2020 млрд. рублей.**

Промышленность

Промышленность Свердловской области второй год подряд демонстрирует рост объемов производства. **Индекс промышленного производства** по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в 2017 году составил **103,1%** к уровню 2016 года, что выше среднероссийского уровня (101,0%).

По видам деятельности **индексы производства** в 2017 году к уровню 2016 года составили:

обрабатывающие производства – 104,0% (Российская Федерация – 100,2%),

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 105,6% (Российская Федерация – 100,1%),

добыча полезных ископаемых – 84,6% (Российская Федерация – 102,0%).

Значительный рост физических объемов производства продемонстрировали предприятия машиностроительного комплекса: в производстве электронных и оптических изделий рост на 17,5% к уровню 2016 года, в производстве транспортных средств и оборудования - на 10-12%.

Производство лекарственных средств и медицинских материалов в Свердловской области увеличилось на 9,4%.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве индекс производства составил 104,7% к уровню 2016 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в 2017 году составил **1994,9 млрд. рублей**, или **111,4%** к уровню 2016 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 1650,9 млрд. рублей, или 106,5% к уровню 2016 года, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 215,9 млрд. рублей, или 136,1%,

добыча полезных ископаемых – 68,2 млрд. рублей, или 126,0%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в 2017 году составил **100,1%** к уровню 2016 года в сопоставимых ценах.

В 2017 году увеличилось производство **молока** на 6,2% к уровню 2016 года, производство **яиц** – на 3,6%. Производство **мяса скота и птицы** на убой (в живом весе) практически сохранилось на уровне 2016 года (99,9%).

В 2017 году в хозяйствах всех категорий увеличился валовой сбор овощей открытого и закрытого грунта на 10,4% к уровню 2016 года, зерновых и зернобобовых культур – на 26,3%; сбор картофеля снизился на 13,9%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в 2017 году составил **171,1**млрд. рублей, или 81,1% к уровню 2016 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в 2017 году за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию** жилые дома общей площадью 2127,6 тыс. кв. метров, или 101% к уровню 2016 года.

Индивидуальными застройщиками построено 38,6% введенного жилья (821,4 тыс. кв. метров), или 105,4% к уровню 2016 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в 2017 году составил 3169,2 млн. тонно-км, или 102% к уровню 2016 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в 2017 году перевезено 32,5 млн. тонн грузов, или 98,2% к уровню 2016 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в 2017 году составил, по данным Свердловскстата, **1078,2** млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,5% ниже уровня 2016 года.

Оборот общественного питания в 2017 году сложился в сумме **50,5** млрд. рублей, что на 5,5% в сопоставимых ценах ниже уровня 2016 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 января 2018 года составила 26 023 человека (на 01.01.2017 – 31 299 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 января 2018 года составил 1,17 процента (на 01.01.2017 – 1,37 процента).

Демографическая ситуация

В 2017 году в Свердловской области:

- родилось 53,6 тыс. детей (89,5 % к уровню 2016 года);
- умерло 57,7 тыс. человек (95,1% к уровню 2016 года).

Естественная убыль населения составила 4093 человека.

По статистическим данным за январь-ноябрь 2017 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-ноябре 2017 года **получен положительный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в размере 225,7 млрд. рублей, что на 9,1% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

В январе-ноябре 2017 года прибыль прибыльных крупных и средних организаций составила 254,3 млрд. рублей, или 106,2% к уровню января-ноября 2016 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: «производство прочих транспортных средств и оборудования» (в 5,2 раза), «добыча полезных ископаемых» (в 3,2 раза), «транспортировка и хранение» (в 2,1 раза), «производство электрического оборудования» (в 1,9 раза), «производство пищевых продуктов» (в 1,8 раза).

Заработная плата

В январе-ноябре 2017 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 33640,4 рубля (106,3% к соответствующему периоду 2016 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 38188,2 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, металлургическом производстве, производстве готовых металлических изделий. В этих видах экономической деятельности заработная плата превышает среднеобластное значение в среднем на 30%. За ними следуют организации, осуществляющие деятельность в области информации и связи, электроэнергетике, в транспортном машиностроении.

В числе лидеров по темпам роста заработной платы в Свердловской области находятся организации по производству транспортных средств и оборудования (115,4% к уровню января-ноября 2016 года), гостиницы и рестораны (114,6%), по производству компьютеров, электронных и оптических изделий (110,1%), оптовой и розничной торговли (110,0%), транспортировке и хранению (109,8%), производству строительных материалов (109,6%), добыче полезных ископаемых (109,6%), производству пищевых продуктов (109,1%) и др.

По статистическим данным за январь-сентябрь 2017 года

Инвестиции в основной капитал

В январе-сентябре 2017 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 218,8 млрд. рублей, или 92,4% к уровню января-сентября 2016 года в сопоставимых ценах (104,4% - в действующих ценах).

В общем объеме инвестиций 64,9% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (142,0 млрд. рублей), что на 0,4% выше уровня соответствующего периода предыдущего года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивает промышленность – 46,2%, или 65,6 млрд. рублей.

Наибольшие темпы роста инвестиций в основной капитал в действующих ценах в январе-сентябре 2017 году отмечены в следующих видах экономической деятельности:

деятельность полиграфическая и копирование носителей информации – в 4,0 раза к уровню аналогичного периода 2016 года в действующих ценах;

деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – в 3,0 раза;

добыча полезных ископаемых – в 2,6 раза;

деятельность гостиниц и предприятий общественного питания – в 2,5 раза;

строительство – в 2,3 раза;

производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – в 1,6 раза;

производство стройматериалов – в 1,4 раза;

деятельность профессиональная, научная и техническая – в 1,3 раза;

водоснабжение; водоотведение – на 22,9%;

транспортировка и хранение – на 17,1%;

производство пищевых продуктов – на 13,8%.

Источник информации:
<http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-2017-godu>

Вывод:

- 1 Социально-экономическое положение Свердловской области в 2017 года стабильно. Отмечен рост показателей в промышленном производстве, строительстве, торговле.
- 2 Экономический потенциал г. Екатеринбурга, возрастает с каждым годом.

По мнению Оценщика, на рынок оцениваемого объекта и его тенденции в период, предшествующий дате оценки, специфика региона расположения объекта оценки оказывает влияние в пределах, отмеченных ниже в разделе 7.2.

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости данного сегмента рынка. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

7.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков – это их категория и разрешенное использование.

Категория земель первым делом отражается на обороноспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли–продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков. Классификация земельных участков представлена в Таблице 7.2.1.1

Таблица 7.2.1.1
Классификация земельных участков

<i>Классификация земельных участков</i>			
<i>№п/п</i>	<i>Категория</i>	<i>Разрешенное использование</i>	
1	Земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	Сельскохозяйственные угодья	
		Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями	
		Земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	
		Земли, занятые замкнутыми водоемами	
		Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
2	Земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	1)Жилая зона	Индивидуальная жилая застройка
			Малозэтажная смешанная застройка
			Среднеэтажная смешанная застройка

Классификация земельных участков			
№п/п	Категория	Разрешенное использование	
			Многоэтажная жилая застройка
			Иные виды застройки
		2)Общественно-деловая зона	Застройка административными зданиями
			Застройка объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения
			Застройка иными предназначенными для общественного пользования объектами согласно градостроительными регламентами
		3)Производственная зона	Застройка промышленными объектами
			Застройка коммунально-складскими объектами
			Застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
		4)Зона инженерных и транспортных инфраструктур	Застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта
			Застройка объектами связи
			Застройка объектами инженерной инфраструктуры
			Застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам
		5) Рекреационная зона	Земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
		6) Зона сельскохозяйственного использования	
		7) Зона специального назначения	
		8) Зона военных объектов	
		9) Иные территориальные зоны	
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст.87 ЗК)	Земли промышленности	
		Земли энергетики	
		Земли транспорта	
		Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	
		Земли для обеспечения космической деятельности	
		Земли обороны и безопасности	
		Земли иного специального назначения	
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94ЗК)	Земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов	
		Земли природоохранного назначения	
		Земли рекреационного назначения	
		Земли рекреационного назначения	
		Иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами	
5	Земли лесного фонда (ст. 101ЗК)	Лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие)	
		Предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)	
6	Земли водного фонда (ст. 102ЗК)	Земли, занятые водными объектами	
		Земли водоохраных зон водных объектов	

<i>Классификация земельных участков</i>		
<i>№п/п</i>	<i>Категория</i>	<i>Разрешенное использование</i>
		Земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов
7	Земли запаса	

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «Город Екатеринбург», Решение № 58/43 от 08 декабря 2015 года, г. Екатеринбург, О внесении изменений в Решение Екатеринбургской городской Думы от 13 ноября 2007 года № 68/48 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», Фрагмент № 72 карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург», http://www.egd.ru/docs/acts/_aview_b6380 , оцениваемые земельные участки расположены в зоне **ПК-2, ПК-4**.

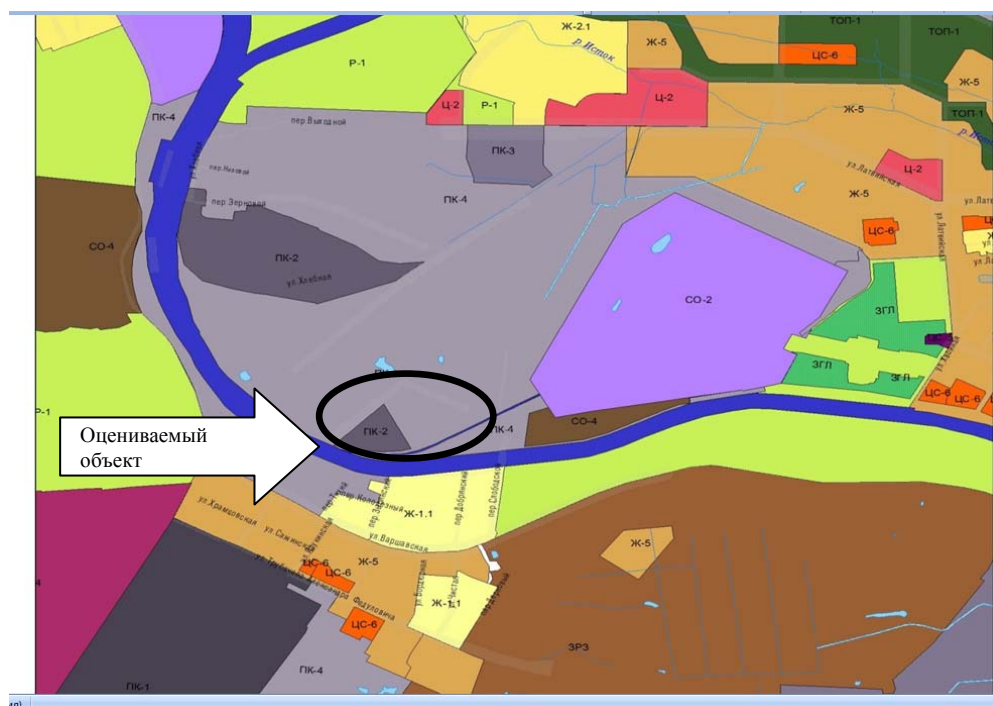


Рисунок 7.2.1.1
Карта градостроительного зонирования г.Екатеринбург

Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:70 расположен в зоне ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса

Зона ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса, имеющих санитарно-защитную зону 300 м и менее, а также объектов, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

производственная деятельность (объекты III, IV, V классов);
склады;
коммунальное обслуживание;
обеспечение научной деятельности (объекты, связанные с обслуживанием предприятия);
среднее и высшее профессиональное образование (объекты, связанные с деятельностью предприятия, автодромы для обучения вождению);
обслуживание автотранспорта;
объекты гаражного назначения;
объекты придорожного сервиса;
железнодорожный транспорт;
автомобильный транспорт;
земельные участки (территории) общего пользования;
обеспечение внутреннего правопорядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);
деловое управление (административно-бытовые здания);
благоустройство, озеленение;
выставочно-ярмарочная деятельность;
питомники (растения для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон);
амбулаторно-поликлиническое обслуживание (объекты, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия);
общественное питание (объекты, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия);
спорт (объекты, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия).

Условно разрешенные виды использования:

деловое управление;
магазины (этажность до 2 этажей и общая площадь до 1500 кв. м);
бытовое обслуживание;
общественное питание;
религиозное использование;
ветеринарное обслуживание;
спорт (автодромы).

Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:72 расположен в зоне ПК-4. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности.

Зона ПК-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса, имеющих санитарно-защитную зону

50 м и менее, с низкими уровнями шума и загрязнения и широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

производственная деятельность (объекты V класса и ниже);

склады;

коммунальное обслуживание;

обеспечение научной деятельности (объекты, связанные с обслуживанием предприятия);

среднее и высшее профессиональное образование (объекты, связанные с деятельностью предприятия, автодромы для обучения вождению);

обслуживание автотранспорта;

объекты гаражного назначения;

объекты придорожного сервиса;

железнодорожный транспорт;

автомобильный транспорт;

земельные участки (территории) общего пользования;

обеспечение внутреннего правопорядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

обслуживание автотранспорта (парковки);

деловое управление (административно-бытовые здания);

благоустройство, озеленение;

выставочно-ярмарочная деятельность;

питомники (растения для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон);

амбулаторно-поликлиническое обслуживание (объекты, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия);

общественное питание (объекты, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия);

магазины (по продаже товаров собственного производства предприятия);

спорт.

Условно разрешенные виды использования:

деловое управление;

магазины (этажность до 2 этажей и общая площадь до 1500 кв. м);

бытовое обслуживание;

амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

амбулаторное ветеринарное обслуживание;

общественное питание;
религиозное использование;
спорт (автодромы).

Вывод: Оцениваемые земельные участки относятся к группе - земли населенных пунктов, согласно правилам землепользования и застройки г.Екатеринбург, расположены в зоне ПК-2, ПК-4. Данные параметры позволяют отнести оцениваемые земельные участки к сегменту производственно-складского назначения.

7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок

Оцениваемые земельные участки расположены в п.Лечебный, 3 ценовой пояс г.Екатеринбург, в зоне производственно-складского назначения, согласно выводам приведенным в разделе 7.2 отчета, относятся к сегменту рынка производственно-складского назначения.

В анализ рынка принимались предложения, которые потенциально можно рассматривать под производственно-складскую застройку, объявления в которых указана информация о наличии строений на земельных участках не рассматривались.⁸

Таким образом, оценщиком определены следующие правила отбора аналогов:

- По местоположению: в 3,4 ценовом поясе (исключая центральные микрорайоны города);
- По разрешенному использованию: под производственно-складской объект;
- Не застроенные участки;
- По площади от 50 соток.

Идентификация проводилась при помощи:

- Публичная кадастровая карта <http://pkk5.rosreestr.ru>;
- Электронные карты <https://yandex.ru/maps>;
- Программа Google Earth 7.1.8.3036 планета земля.

В качестве информационного источника Оценщиком выбраны: <https://land.e1.ru>, <http://upn.ru/>, <https://www.avito.ru>, как наиболее актуальные источники информации приближенный к дате оценки. В приложения к отчету приложены те источники информации, которые после их изучения и анализа, использовались в настоящем отчете для анализа рынка и дальнейших расчетов.

Для анализа фактических данных о ценах предложений по состоянию на дату оценки Оценщиком было выявлено 8 наиболее сопоставимых предложений, возможность использовать выбранные земельные участки в качестве объектов-аналогов, будет проанализирована далее.

⁸ ФСО№7, п.20

Таблица 7.3.1

Выборка земельных участков предлагаемых к продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом

№п/п	Адрес	Описание	Источник информации	Права	Ценовой пояс	Площадь, кв.м.	Цена предложения, рублей	Цена предложения, рублей/кв.м	Примечания
1	Екатеринбург, Ленинский район Ориентир — Керамика, мкр. Солнечный	(Зона ПК-4): 1. Производственная деятельность (объекты V класса и ниже); 2. Склады;	https://land.e1.ru/view/17572591/	<u>Собственность</u>	<u>3</u>	9 780	1 961 000	201	Является аналогом
2	Екатеринбург, Чкаловский район Ориентир — Полевской тракт	под строительство производственно-складских помещений	https://land.e1.ru/view/15785181/	<u>Собственность</u>	<u>4</u>	10 000	3 000 000	300	Является аналогом
3	Екатеринбург, Чкаловский район Ориентир — КП "Зеленый бор"	Коммерческий	https://land.e1.ru/view/17256861/	нет данных	<u>4</u>	66 000	19 500 000	295	Не сопоставим, по разрешенному использованию, т.к.участок под жилую застройку
4	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Технопарк, Новосвердловская ТЭЦ	земли промышленности под производство, склады	http://upn.ru/realty_land_sale_info/20239-2634.htm	<u>Аренда</u>	<u>4</u>	100 000	35 000 000	350	Является аналогом 66:41:0712023:2
5	Екатеринбург, Ленинский район	под складскую логистику	https://land.e1.ru/view/14780511/	<u>Собственность</u>	<u>3</u>	119 600	25 000 000	209	66:41:0511021:165 Не сопоставим по разрешенному использованию, т.к. под сельхоз производство
6	Екатеринбург, Октябрьский район Ориентир — Малые Брусяны	Категория - земли промышленности. Готовая автостоянка с дальнейшим строительством придорожного сервиса (Гостиница,кафе,магазин,баня,автосервис ,авто-мойка,зона отдыха, автозаправка)	https://land.e1.ru/view/17414651/	нет данных	За чертой города	16 000	5 300 000	331	Не сопоставим, по разрешенному использованию и местоположению
7	Технопарк	Промышленность	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9.29_ga_promnaznacheniya_291127929	<u>Собственность</u>	<u>4</u>	92 900	15 000 000	161	Является аналогом 66:41:0712023:5
8	Челябинский тракт	для строительства придорожного комплекса с автозаправочной станцией	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_903590809	<u>Собственность</u>	<u>4</u>	10 000	2 500 000	250	Не сопоставим по разрешенному использованию, т.к. под АЗС и придорожный сервис
Минимальное значение								161	
Максимальное значение								350	
Среднее значение								262	

Из приведенного выше массива предложений о продаже земельных участков, с категорией земель – земли населенных пунктов, производственно-складского назначения можно сделать следующие выводы:

Количество предложений – 8.

Минимальная цена предложения за 1 кв.м составила – 161 руб, максимальная – 350 руб, среднее – 262 руб.

Основное количество выставленных на продажу земельных участков предлагаются на праве собственности- 5 шт., на праве аренды – 1 шт., по остальным участкам информации о наборе прав в объявлении указано не было.

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

Рыночная стоимость земельных участков складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Спрос и предложение на земельные участки формируется под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы:

- **первая группа** – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе. На величину спроса на землю влияют, прежде всего: уровень занятости населения, величина доходов и цен, доступность внешних источников финансирования, издержки по оформлению и регистрации сделок. На величину предложения земли оказывают влияние: число предлагаемых участков земли, затраты на освоение и производство строительных работ, налоги с продаж.

- **вторая группа** – социальные и демографические факторы – численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, размер семьи и т.д.

- **третья группа** – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли – правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне, территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования и инвестиций.

- **четвёртая группа** – факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения) – природно-климатические условия, продолжительность времён года, водный режим, физические характеристики участка тип почвы, рельеф, форма участка), подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям природных, экологических факторов, а также несовместимых вариантов землепользования.

Анализ предложений к продаже земельных участков позволил определить ряд характеристик, влияющих на стоимость земельного участка, таких как:

- права на земельный участок.
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дату продажи/предложения;
- торг (уторгование);
- разрешенное использование;
- местоположение;
- величина площади (масштаб);
- наличие инженерных коммуникаций.

Ниже приведен анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Таблица 7.4.1
Анализ факторов

Наименование фактора	Интервал значений		Источник информации
	min	max	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,830 дол.ед.	0,850 дол.ед.	Справочник оценщика недвижимости-2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород 2017, под ред. Лейфер, Л.А., стр 169.
Скидка на торг	-11,5%	-13,3%	Справочник оценщика недвижимости-2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород 2017, под ред. Лейфер, Л.А., стр 297, стр 307
Местоположение	0,80	1,00	Справочник оценщика недвижимости-2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород 2017, под ред. Лейфер, Л.А., стр 113
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене таких же участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,23	1,3	Справочник оценщика недвижимости-2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород 2017, под ред. Лейфер, Л.А., стр 135
Площадь (масштаб объекта)	0,79	1,27	Справочник оценщика недвижимости-2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород 2017, под ред. Лейфер, Л.А., стр 194
Наличие коммуникаций:			
Электроэнергия	1,15	1,18	Справочник оценщика недвижимости-2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород 2017, под ред. Лейфер, Л.А., стр 221
Газоснабжение	1,14	1,19	
остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,14	1,17	

7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оцениваемые земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов, производственно-складского назначения. Окружение земельного участка –

производственно-складская застройка.

По данным анализа рынка земельных участков производственно-складского назначения г. Екатеринбург:

Минимальная цена предложения за 1 кв.м составила – 161 руб, максимальная – 350 руб, среднее – 262 руб.

На разброс цен земельных участков из земель населенных пунктов производственно-складского назначения, обычно влияют следующие факторы: площадь объекта, местоположение объекта, качество прав на объект, инфраструктура, использование или назначение объекта.

7.6 Анализ наилучшего наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с п.13 Стандарта ФСО №7 Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ НЭИ (наиболее эффективного использования) предполагает рассмотрение различных вариантов использования объекта оценки и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности.

При оценке НЭИ используются три критерия, которым должно удовлетворять прогнозируемое использование, т.е. оно должно быть:

- Максимально продуктивным;
- физически возможным;
- юридически разрешенным;
- финансово оправданным;

Максимальная продуктивность. Предполагает, тот факт, что использование объекта недвижимости соответствует ее максимальной стоимости.

Физическая возможность. Базируется на том, что эксплуатация объекта оценки должна быть физически возможна, т.е. он должен быть пригодным (по своим физическим характеристикам) для того или иного вида использования.

Юридическая разрешенность. Базируется на общественных юридических ограничениях обусловленных законодательством и другими действующими нормативно-правовыми актами.

Финансовая оправданность. Определяется главным образом соотношением рыночного спроса и предложения на предлагаемое использование, который формируется наличием других конкурирующих вариантов подобного использования.

7.6.1 Анализ лучшего, наиболее эффективного варианта использования земельного участка как условно свободного (незастроенного)

Анализ наилучшего использования земельного участка как условно свободного должен выявить наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного. Если же площадка уже застроена, то можно сделать допущение, что улучшения отсутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса существующих улучшений (зданий, строений, сооружений).

Можно изменить улучшения, имеющиеся на участке, но нельзя изменить характеристики, присущие этому участку и определяющие его стоимость. На основании этих характеристик определяется способ использования участка как незанятого улучшениями, то есть возможности и предполагаемые сроки строительства на нем зданий, сооружений, коммуникаций и т. п.

Осуществимым вариантом использования оцениваемого земельного участка является его текущее использование под размещения транспортно-логистического терминала.

Оцениваемый земельный участок расположен по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в п.Лечебный.

Юридическая разрешенность.

По договору аренды земельных участков №6-738 от 30.07.2007г. земельный участок предоставлен для строительства производственной базы и ее дальнейшей эксплуатации, №6-878 от 30.07.2009г. земельный участок предоставлен для строительства и дальнейшей эксплуатации производственно-складской базы.

Физическая возможность.

Рассматриваемые земельные участки многоугольной формы, ровные по поверхности, с технической точки зрения не накладывает никаких ограничений на возможные варианты застройки. Площадь, конфигурация и местоположение оцениваемых земельных участков позволяют строительство производственно-складского объекта.

Финансовая оправданность Исследование финансовой осуществимости (экономической оправданности) заключается в рассмотрении рыночного спроса на недвижимость. Если предполагаемое использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово осуществимым.

С точки зрения экономической целесообразности проектов следует учесть характер спроса и предложения на рынке недвижимости, потенциал местоположения земельного участка.

Объекты оценки находятся в III ценовом поясе, на окраине района, вблизи участка проходит ж/д ветка. Окружающая застройка земельных участков – производственно-складская застройка. Проводя анализ с позиции финансовой оправданности, оценщик пришел к выводу,

что строительство объекта производственно-складского назначения будет отвечать современным требованиям и приносить существенный доход.

Максимальная продуктивность как показал анализ возможного использования по вышеуказанным критериям, наиболее эффективное использование земельных участков под объект производственно-складского назначения.

Вывод: наилучшее и наиболее эффективное использование земельных участков под строительство объекта производственно-складского назначения.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1 Основные понятия и определения, используемые для целей оценки

В настоящей работе используются следующие основные определения и понятия, базой которых служат нормативные акты российского законодательства и стандарты оценки.

В соответствии с вышеуказанной целью оценки в качестве базы оценки принята рыночная стоимость объекта оценки.

Объект оценки (статья 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135) (пункт 3 ФСО № 1)	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Рыночная стоимость Объекта оценки (статья 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135) (пункт 5 ФСО № 1)	Наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден (продан) на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены (либо проконсультированы) о предмете сделки и действуют в своих интересах; • Объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объекта 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. 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)».
Допущение (пункт 9 ФСО № 1)	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.
Объект аналог (пункт 10 ФСО № 1)	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Право пользования (глава 17 ГК РФ)	Опирающаяся на дозволение закона возможность извлечения из вещи её полезных свойств и доходов. Как и в случаях с

	владением, различают законное и незаконное пользование в зависимости от того, основано оно на правовом титуле или нет.
Аренда (глава 34 ГК РФ)	Право временного возмездного владения и (или) пользования чужим имуществом; форма хозяйствования, при которой арендодатель передает на основе договора арендатору во временное пользование за определенную плату производственные помещения, оборудование, транспортные средства, землю и другое имущество для ведения хозяйственной деятельности и иных целей.
Затратный подход (пункт 15 ФСО № 1)	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Сравнительный подход (пункт 14 ФСО № 1)	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Доходный подход (пункт 13 ФСО № 1)	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.
Цель оценки (пункт 3 ФСО № 2)	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) (пункт 8 ФСО № 1)	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.
Наиболее эффективное использование (пункт 13 ФСО № 7)	Использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано
Подход к оценке (пункт 7 ФСО № 1)	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
Цена (пункт 4 ФСО № 1)	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Величина износа и устареваний (пункт 24иФСО № 7)	Потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.
Итоговая величина стоимости (пункт 6 ФСО № 1)	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

8.2 Процедура оценки объекта оценки

В соответствии с договором № 03/2018 от 12.03.2018г., Заказчику требуется получить заключение в виде письменного отчета, выполненного в соответствии со Стандартами и

обосновывающего величину рыночной стоимости объекта оценки на 12.03.2018г., для чего Оценщик выполнил следующий объем работ:

- были собраны и проанализированы исходные данные, имеющиеся у Заказчика;
- были собраны и проанализированы фоновая и текущая информации (реально сложившиеся уровни цен, нормативно устанавливаемые коэффициенты и т.д.);
- выполнен осмотр объекта;
- выполнен поиск аналоговых данных;
- расчет стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и написание отчета по оценке.

Оценка стоимости любого объекта оценки предполагает собой упорядоченный целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Оценку земельных участков, как и другого имущества, проводят в соответствии с общепринятыми понятиями и принципами, содержащимися в международных и отечественных стандартах оценки, рассматривающих интересы субъектов рынка в приобретении, продаже имущества как товара.

8.3 Методические основы проведения работ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Основными документами при проведении настоящей работы являлись:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действующая редакция);
- Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). – М.:ИКФ «ЭКМОС», 2004 г.
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, №298, №299. ФСО № 7, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

8.4 Источники информации и полнота исследования

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных, как официальных, так и неофициальных. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- информация, полученная от собственников;
- информация, полученная от различных субъектов рынка;
- информация, полученная из периодических изданий;
- информация, полученная из специализированных изданий.

Полный перечень документов, использованных оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки представлен в разделе «Использованные материалы» настоящего отчета.

8.5 Описание и выбор методов оценки земельных участков⁹

В соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, земельный участок является:

Природным объектом;

Основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;

Недвижимым имуществом;

Объектом права собственности и иных прав на землю;

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

8.5.1 Сравнительный подход

⁹ Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация и ценах и характеристиках объектов - аналогов.

Объектом - аналогом оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно методу сравнения продаж, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом.

Методы оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода

При оценке земельных участков сравнительным подходом возможно применение следующих методов:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - 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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

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 (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен 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 отличий 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.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным 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 измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; 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.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного

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

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

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;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый

земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

8.5.2 Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Стоимость объектов оценки рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходности.

Методы оценки земельных участков в рамках доходного подхода

При оценке земельных участков доходным подходом возможно применение следующих методов:

- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования;

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- 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 надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное

изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

8.5.3 Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при

применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Методы оценки земельных участков в рамках затратного подхода

При оценке земли затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений; сооружений); для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход довольно широко используется в практике оценки природных ресурсов. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздасте природного объекта, рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого Природного объекта.

Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки стоимости природного ресурса: чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Например, лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах. То же самое происходит и с месторождениями полезных ископаемых — чем меньше эксплуатационные затраты, тем дешевле объект оценки. Возникает противоречие: чем выше качество природного ресурса к меньше затраты на его использование, тем ниже его стоимостная оценка, проведенная методом суммирования затрат на его освоение. В городах складывается обратная картина — чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры (имеется в виду удорожание, связанное с горно-геологическими, топографическими особенностями или удаленностью от центральных объектов), тем ценнее участок. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам.

Затратный подход может использоваться для получения минимальной стоимости земель, занятых природными объектами, рыночную стоимость которых невозможно определить, например, городскими зелеными насаждениями. В Европейских стандартах оценки данный подход рекомендуется использовать для оценки¹ многолетних сельскохозяйственных культур.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Также в Методических рекомендациях указывается, что в случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование. К таким методам относятся оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, а также оценка земель поселений по условиям инвестиционных Контрактов.

8.5.4 Обоснование выбора подходов и методов

Затратный подход применительно к оценке земельных участков несельскохозяйственного назначения, затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Затратный подход в части определения стоимости земельного участка применен не был.

Доходный подход применен не был, поскольку учитывая цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, допущений, достаточного количества аналогов для определения рыночной стоимости права пользования (аренды) земельных участков в рамках сравнительного подхода, оценщик считает возможным отказ от методов доходного подхода.

Сравнительный подход для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка. Ввиду развитости рынка продажи земельных участков, достаточного количества открытой информации о продаже земельных участков в Екатеринбурге на дату оценки, оценщик делает вывод о возможности и целесообразности применения метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

8.6 Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Метод сравнения продаж

Сопоставимыми (аналогичными) считаются объекты с близкими физическими и экономическими характеристиками. Для определения рыночной стоимости земельного участка проведены исследования и анализ рынка земельных участков производственно-складского назначения в Екатеринбурге.

Принимая во внимание, что типичным для рынка земельных участков удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость объекта недвижимости в рублях за 1 (один) квадратный метр площади земельного участка.

Поскольку единицы измерения площади 1 сотка и 1 га по отношению к выбранной единице сравнения 1 метр являются взаимозависимыми единицами сравнения, отказ от их использования на итоговый результат рыночной стоимости не повлияет.

После проведения анализа рынка, были выявлены наиболее подходящие по характеристикам объекты аналоги, краткая характеристика по ним сведена в таблице ниже:

Таблица 8.6.1

Описание объектов сопоставимых с объектом оценки

Наименование показателя	Сопоставимый объект № 1	Сопоставимый объект № 2	Сопоставимый объект № 3	Сопоставимый объект № 4
Цена предложения, руб.	1 961 000	3 000 000	35 000 000	15 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.	9 780	10 000	100 000	92 900
Площадь земельного участка, кв.м. по данным публичной кадастровой карты	9 780	10 000	100 000	92 924
Цена предложения, руб./кв.м	201	300	350	161
Права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право аренды	Право собственности
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Снижение цены в процессе торгов	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата продажи / Дата предложения к продаже	12.03.2018	12.03.2018	12.03.2018	12.03.2018
Адрес	Екатеринбург, Ленинский район Ориентир — Керамика, мкр. Солнечный	Екатеринбург, Чкаловский район Ориентир — Полевской тракт	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Технопарк, Новосвердловская ТЭЦ	Технопарк
Район расположения	Керамика	Горный Щит	Технопарк	Технопарк
Ценовой пояс	III	IV	IV	IV
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Зона ПК-4): 1. Производственная деятельность (объекты V класса и ниже); 2. Склады	под строительство производственно-складских помещений	земли промышленности под производство, склады	Промышленность
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие автомобильного подъезда	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие капитальных сооружений на земельном участке	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	https://land.e1.ru/view/17572591/	https://land.e1.ru/view/15785181/	http://upn.ru/realty_land_sale_info/20239-2634.htm	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9.29_ga_promnaznacheniya_291127929

Проведенная идентификация объектов обеспечивает выполнение требований п. 23б ФСО №1 о сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки; полученная в ходе идентификации информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности п. 13 ФСО №1.

При проведении идентификации оценщик реализовал свое право «запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки» (ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

После проведения идентификации объектов-аналогов, установлено, что выбранные объекты-аналоги «относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» (п/п «б» п. 22 ФСО-7), а ценообразование по каждому из ценообразующим факторов является единообразным.

Обоснование произведенных корректировок

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнительных продаж заключается в анализе сделок купли-продажи сопоставимых с объектом оценки земельных участков, сравнении их с объектом оценки и во внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между объектами сравнения и оцениваемым объектом. В результате устанавливается стоимость каждого объекта сравнения, как если бы он имел те же основные характеристики, что и объект оценки. Откорректированные цены предложения по объектам сравнения после их согласования позволяют сделать вывод о величине стоимости объекта оценки.

Основные ценообразующие факторы:

- права на земельный участок;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дату продажи/предложения;
- разрешенное использование участка;
- местоположение;
- площадь;
- наличие инженерных коммуникаций;

Корректировка на передаваемые права.

Разница между объектом оценки и сопоставимыми объектами, влияющая на его цену, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Для оцениваемых земельных участков рассчитывается право аренды.

Земельные участки, выбранные в качестве объектов аналогов №1,2,4, принадлежат продавцам на праве собственности.

Корректировка принята по данным издания: Справочник оценщика недвижимости-2017, под ред. Лейфер, Л.А., стр 169. Объекты-аналоги №1,2,4 предлагаются с правом собственности. Объекты оценки предоставлены в долгосрочную аренду, таким образом корректировка составит 0,84 дол.ед.

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

Рисунок 8.6.1

Финансовые условия.

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Оценщик предполагает, что все сделки будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, и не обременены чем-либо, соответственно поправка на условия финансирования не применялась.

Условия продажи.

Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (аффилированность), неполную информированность сторон, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (срочная продажа). Данных факторов по сопоставимым объектам не выявлено. Поправочный коэффициент равен 1,00.

Корректировка на дату учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Поскольку даты оценки и даты предложения к продаже объектов-аналогов по времени отличаются незначительно, временной интервал менее 1 месяца, корректировка на дату не вводилась. Поправочный коэффициент равен 1,00.

Корректировка на торг (на уторгование) Применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения.

Корректировка принята по данным издания: Справочник оценщика недвижимости-2017, , под ред. Лейфер, Л.А., стр 321, 331.

9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8% 12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6% 11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7% 15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1% 11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2% 9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9% 14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1% 12,8%

Рисунок 8.6.2

9.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 203

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7% 14,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3% 12,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,7% 17,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	11,1% 12,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	10,0% 11,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	14,5% 16,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	12,4% 13,7%

Рисунок 8.6.3

Скидка на торг принята в размере среднего значения 2 показателей. Поправочный коэффициент $1 - (11,5\% + 13,3\%) = 0,876$ дол.ед.

Корректировка на разрешенное использование земельного участка.

Наиболее эффективным использованием земельных участков определено – под производственно-складскую застройку.

Объекты-аналоги имеют разрешено использование под производственно-складскую застройку.

Таким образом, корректировка на вид разрешенного использования не производилась. Корректирующий коэффициент 1,000.

Корректировка на месторасположение

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта

сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентно - способность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Если сопоставимый участок расположен в том же районе, что и оцениваемый, то поправки, как правило, не вносятся.

По данным печатного издания «Справочник оценщика недвижимости-2017» земельные участки, под ред. Лейфера Л.А., стр.113, по районам города корректировка на местоположение выглядит следующим образом:

Таблица 8.6.2
Значение корректировки на местоположение

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

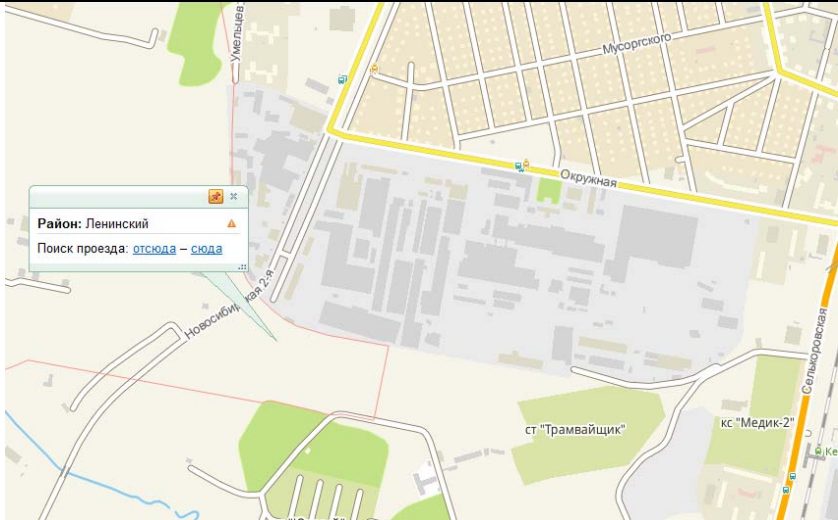
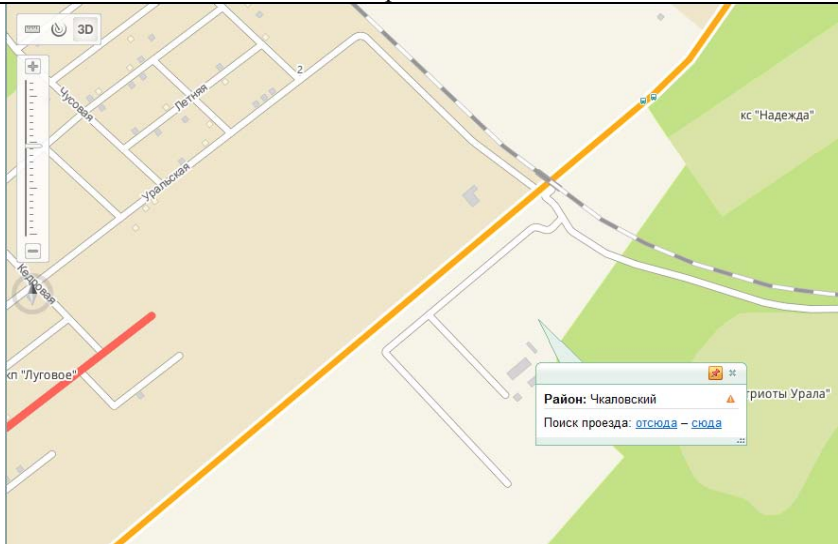
Таблица 50

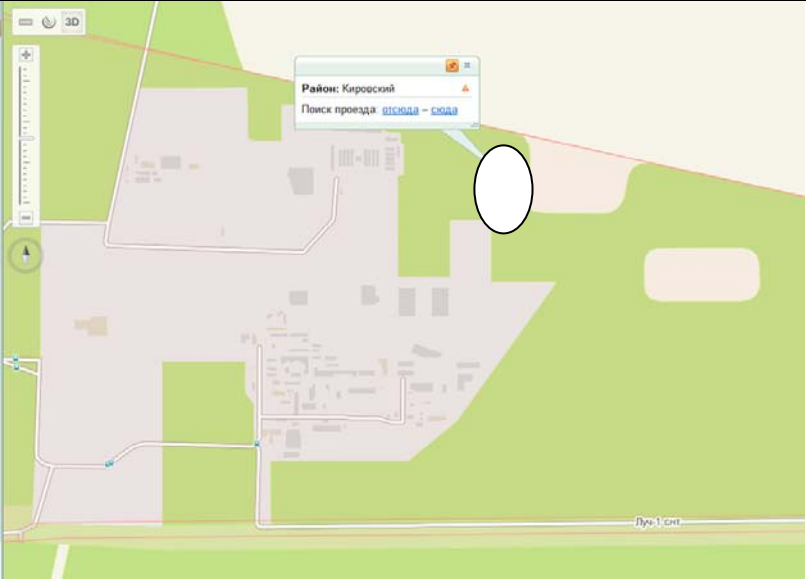
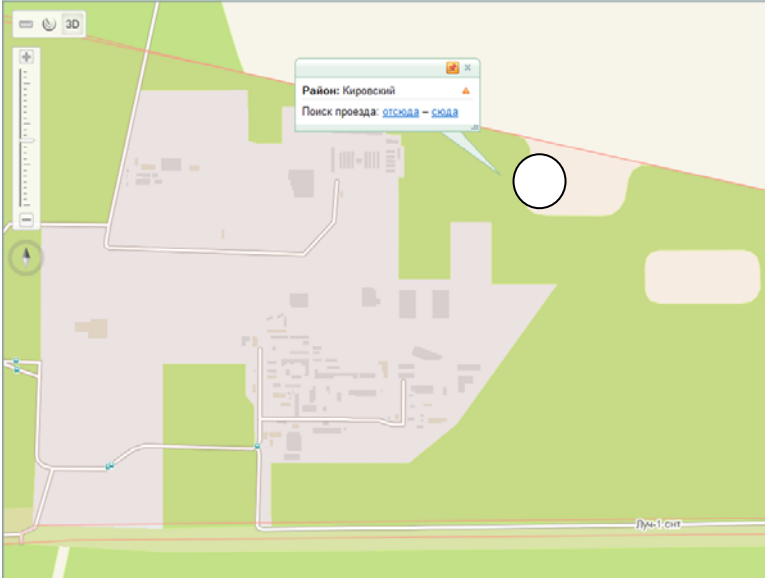
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных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

Таблица 8.6.3
Описание местоположения объектов оценки и объектов-аналогов

Наименование	Местоположение на карте ¹⁰
Объект оценки	

¹⁰ Источник информации 2ГИС Екатеринбург, серым цветом на карте выделены зоны производственно-складской застройки

	<p>Объекты оценки расположены в п.Лечебный в зоне производственно-складской застройки (окраина города промзона)</p> <p>Участки расположены в глубине поселка выездов на крупные автомагистрали города нет</p>
Объект-аналог №1	 <p>Земельный участок расположен в микрорайоне Керамика в зоне производственно-складской застройки (окраина города промзона)</p> <p>Участок расположен в глубине микрорайона, выездов на крупные автомагистрали города нет</p>
Объект-аналог №2	 <p>Земельный участок расположен в микрорайоне Горный Щит в зоне производственно-складской застройки (окраина города промзона)</p> <p>Участок расположен в непосредственно близости Полевского тракта, в зоне перспективных дорог продолжение Серафимы Дерябиной - Де Генина и обводная вокруг Горного Щита от ЕКАД</p>

<p>Объект-аналог №3</p>	 <p>Земельный участок расположен в микрорайоне Технопарк в зоне производственно-складской застройки (окраина города промзона) Участок расположен в глубине производственно-складской застройки, не имеет прямых выездов на крупные автомагистрали города</p>
<p>Объект-аналог №4</p>	 <p>Земельный участок расположен в микрорайоне Технопарк в зоне производственно-складской застройки (окраина города промзона) Участок расположен в глубине производственно-складской застройки, не имеет прямых выездов на крупные автомагистрали города</p>

Таким образом, после проведенного анализа местоположения объектов оценки и объектов-аналогов выявлено, что все объекты расположены на окраине города в промышленных зонах, корректировка не требуется корректирующий коэффициент 1,00 дол.ед. Однако, объект-аналог №2 расположен в непосредственной близости от крупной магистрали города, требуется корректировка на расположение относительно магистралей города.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей города

На дату оценки в открытых источниках не представлено информации об изменении стоимости земельного участка в зависимости от местоположения относительно красной линии,

на основании анализа рынка земельных участков выявить зависимость также не представляется возможным, т.к. количество земельных участков ограничено, в объявлениях о продаже, как правило, указано минимум информации, по которой не возможно полностью идентифицировать объект.

Объект оценки, как и объекты-аналоги №1,3,4 расположены в удалении от крупных магистралей города, объект-аналог №2 расположен на удобной транспортной развязке (имеет выезд на Полевской тракт, в зоне перспективных дорог продолжение Серафимы Дерябиной - Де Генина и обводная вокруг Горного Щита от ЕКАД), таким образом, требуется корректировка на расположение относительно автомагистралей.

Корректировка принята по данным издания: Справочник оценщика недвижимости-2017, под ред. Лейфер, Л.А., стр 135.

Таблица 8.6.4

Корректировка на расположение относительно автомагистралей

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,23	1,30
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены	1,35	1,30	1,39

Корректировка рассчитана как обратное значение $1/1,26$ и составила 0,794 дол.ед.

Корректировка на величину площади земельного участка (масштаб)

Корректировка принята по данным издания: Справочник оценщика недвижимости-2017, под ред. Лейфер, Л.А., стр 135.

Таблица 8.6.5

Диапазон корректировки на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций

По информации, полученной от Заказчика, к оцениваемым земельным участкам на дату оценки не подведены инженерные коммуникации.

Объект оценки, как и объекты-аналоги №1,2,4 не имеют точек подключения инженерных коммуникаций, согласно данным объявления, объект-аналог №3 подключен ко всем коммуникациям – электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация.

Корректировка принята по данным издания: Справочник оценщика недвижимости-2017, под ред. Лейфер, Л.А., стр 135.

Таблица 8.6.6
Диапазон корректировки на коммуникации

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 137			
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	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
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	1,14	1,17
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	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16

Таким образом, для объекта-аналога №3 принята корректировка на коммуникации как среднее значение диапазона вышеуказанных показателей и рассчитана как обратное значение $1/1,16=0,862$, $(0,862*0,862*0,862)=0,641$ дол.ед.

Веса сопоставимых объектов

Присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки.

Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Для объектов-аналогов весовые коэффициенты рассчитаны по формуле¹¹:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}, \text{ где}$$

d_i – весовой коэффициент i-того аналога;

q_i – количество внесенных поправок к цене i-того аналога;

n – количество аналогов всего.

¹¹ <http://www.kmvinvest.ru/retail/47-kakocenitkvartiri>

Итоговая таблица расчета стоимости земельного участка приведена ниже:

Таблица 8.6.7

Итоговый расчет стоимости земельного участка с кадастровым № 66:41:0609011:72

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект № 1	Сопоставимый объект № 2	Сопоставимый объект № 3	Сопоставимый объект № 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, рублей		1 961 000	3 000 000	35 000 000	15 000 000
Площадь земельного участка, кв.м		9 780	10 000	99 989	92 924
Цена предложения, руб./кв.м		201	300	350	161
Адрес	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в 300 метрах на север от ориентира дом № 36	Екатеринбург, Ленинский район Ориентир — Керамика, мкр. Солнечный	Екатеринбург, Чкаловский район Ориентир — Полевской тракт	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Технопарк, Новосвердловская ТЭЦ	Технопарк
Вид права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право аренды	Право собственности
Поправка на объем передаваемых прав		0,840	0,840	1,000	0,840
Цена с учетом поправки, рублей		168	252	350	136
Вид предложения		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Дата предложения к продаже	12.03.2018	12.03.2018	12.03.2018	12.03.2018	12.03.2018
Поправка на дату предложения к продаже		1,000	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей		168	252	350	136
Поправка на торг (на уторгование)		0,876	0,876	0,876	0,876
Цена с учетом поправки, рублей		148	221	307	119
Функциональное использование участка	Место размещения производственной базы	Зона ПК-4): 1. Производственная деятельность (объекты V класса и ниже); 2. Склады	под строительство производственно-складских помещений	земли промышленности под производство, склады	Промышленность
Поправка на изменение разрешенного использования земельного участка, рублей		1,000	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей		148	221	307	119
Поправка на месторасположение		1,000	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей		148	221	307	119
Поправка на расположение относительно автомагистралей		1,000	0,794	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей		148	175	307	119
Общая площадь участка, кв.м	18 028,0	9 780,0	10 000,0	99 989,0	92 924,0
Общая площадь участка, Га	1,8	1,0	1,0	10,0	9,3
Поправка на масштаб		0,940	1,000	1,160	1,160
Цена с учетом поправки, рублей		139	175	356	138
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на наличие коммуникаций		1,000	1,000	0,641	1,000
Цена с учетом поправки, рублей		139	175	228	138
Кол-во корректировок		3	3	3	3
Весовые коэффициенты		0,250	0,250	0,250	0,250
Значение, рублей		34,67	43,82	56,97	34,45
Стоимость права собственности 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом округленно, рублей	170				
Стоимость существующих прав всего земельного участка сравнительным подходом, рублей	3 063 107				
Коэффициент вариации	24,96%				

Рыночная стоимость права пользования (аренды) земельного участка по состоянию на дату оценки, рассчитанная с позиции сравнительного подхода методом сравнения продаж, составляет:

3 063 107 (Три миллиона шестьдесят три тысячи сто семь) рублей

Таблица 8.6.8

Итоговый расчет стоимости земельного участка с кадастровым № 66:41:0609011:70

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект № 1	Сопоставимый объект № 2	Сопоставимый объект № 3	Сопоставимый объект № 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, рублей		1 961 000	3 000 000	35 000 000	15 000 000
Площадь земельного участка, кв.м		9 780	10 000	100 000	92 924
Цена предложения, руб./кв.м		201	300	350	161
Адрес	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в 300 метрах на север от ориентира дом № 36	Екатеринбург, Ленинский район Ориентир — Керамика, мкр. Солнечный	Екатеринбург, Чкаловский район Ориентир — Полевской тракт	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Технопарк, Новосвердловская ТЭЦ	Технопарк
Вид права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право аренды	Право собственности
Поправка на объем передаваемых прав		0,840	0,840	1,000	0,840
Цена с учетом поправки, рублей		168	252	350	136
Вид предложения		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Дата предложения к продаже	12.03.2018	12.03.2018	12.03.2018	12.03.2018	12.03.2018
Поправка на дату предложения к продаже		1,000	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей		168	252	350	136
Поправка на торг (на уторгование)		0,876	0,876	0,876	0,876
Цена с учетом поправки, рублей		148	221	307	119
Функциональное использование участка	Место размещения производственной базы	Зона ПК-4): 1. Производственная деятельность (объекты V класса и ниже); 2. Склады	под строительство производственно-складских помещений	земли промышленности под производство, склады	Промышленность
Поправка на изменение разрешенного использования земельного участка, рублей		1,000	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей		148	221	307	119
Поправка на месторасположение		1,000	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей		148	221	307	119
Поправка на расположение относительно автомагистралей		1,000	0,794	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей		148	175	307	119
Общая площадь участка, кв.м	23 866,0	9 780,0	10 000,0	100 000,0	92 924,0
Общая площадь участка, Га	2,4	1,0	1,0	10,0	9,3
Поправка на масштаб		0,940	1,000	1,160	1,160
Цена с учетом поправки, рублей		139	175	356	138
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на наличие коммуникаций		1,000	1,000	0,641	1,000
Цена с учетом поправки, рублей		139	175	228	138

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект № 1	Сопоставимый объект № 2	Сопоставимый объект № 3	Сопоставимый объект № 4
Кол-во корректировок		3	3	3	3
Весовые коэффициенты		0,250	0,250	0,250	0,250
Значение, рублей		34,67	43,82	56,96	34,45
Стоимость права собственности 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом округленно, рублей	170				
Стоимость существующих прав всего земельного участка сравнительным подходом, рублей	4 054 883				
Коэффициент вариации	24,95%				

Коэффициент вариации¹² рассчитывается как отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднему арифметическому значению, выраженное в процентах:

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%,^{13}$$

где σ – среднеквадратическое отклонение;

\bar{x} – среднее арифметическое.

Рыночная стоимость права пользования (аренды) земельного участка по состоянию на дату оценки, рассчитанная с позиции сравнительного подхода методом сравнения продаж, составляет:

4 054 883 (Четыре миллиона пятьдесят четыре тысячи восемьсот восемьдесят три) рубля

В результате проведенного анализа рынка земельных участков производственно-складского назначения выявлен следующий диапазон цен: Минимальная цена предложения за 1 кв.м. составила – 161 руб., максимальная – 350 руб.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки входит в указанный диапазон цен.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным этапом процесса оценки является определение итоговой величины стоимости объекта оценки, полученной как итог обоснованного оценщиком согласования

¹² Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть I. Учебный курс (учебно-методический комплекс)).

¹³ Расчёт проводился при помощи функций MS Excel 2007 «СТАНДОТКЛОН», «СРЗНАЧ».

результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов.

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения стоимости объекта, а именно: затратный, доходный и сравнительный.

Для того чтобы дать, как можно более четкий однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности мы провели итоговое согласование величины стоимости на основе значений, полученных на основе применения разных подходов.

При выборе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому подходу.

При проведении рассматриваемой оценки оценщик исходил из ее цели: определение рыночной стоимости.

Затратный подход применительно к оценке земельных участков несельскохозяйственного назначения, затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особенных затрат на создание. Затратный подход в части определения стоимости земельного участка применен не был.

Доходный подход применен не был, поскольку учитывая цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, допущений, достаточного количества аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщик счел целесообразным применение сравнительного подхода.

Оценка сравнительным подходом. Для оценки рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода применяем метод сравнения продаж, ввиду наличия информации о ценах сделок незастроенных земельных участков, аналогичными оцениваемому.

Ввиду вышесказанного, в рамках данного отчета возможно применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки рассчитана методом сравнения продаж.

Итоговая стоимость представлена в таблице ниже:

На основании вышеизложенного, при согласовании результатов оценки для земельного участка использованы данные, полученные одним сравнительным подходом.

Согласование результатов:

Таблица 9.1

Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Общая площадь кв.м	Затратный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Согласованное значение, рублей	Рыночная стоимость (округленно), рублей
Весовые коэффициенты		0,00	1,00	0,00		
Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:72 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение производственной базы, площадью 18 028 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Зырянский, в 300 метрах на север от ориентира дом № 36	18 028	Обоснованный отказ	3 063 107	Обоснованный отказ	3 063 107	3 060 000
Земельный участок с кадастровым № 66:41:0609011:70 из земель населенных пунктов, разрешенное использование место размещение складской базы, площадью 23 866 кв.м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Бирюзовая, в 120 метрах на юг от	23 866	Обоснованный отказ	4 054 883	Обоснованный отказ	4 054 883	4 050 000

Наименование объекта	Общая площадь кв.м	Затратный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Согласованное значение, рублей	Рыночная стоимость (округленно) , рублей
ориентира дом № 32						

В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку отмечено, что результат оценки может быть рекомендован собранию кредиторов (комитету кредиторов) для установления начальной цены имущества, выставляемого на торги в рамках конкурсного производства (в соответствии с п. 3 ст. 111, п. 5 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), итоговый результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки, то оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.

Оценщик

_____ Наумова Анастасия Сергеевна

Директор ООО «Доминант»

_____ Норкина Елена Игоревна

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, от 29.07.98г (действующая редакция).
- Федеральный стандарт оценки. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)», Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки. «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости»(ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- С.В.Валдайцев. «Оценка бизнеса. Управление стоимости предприятия»;
- Абдулаева Н.А., Колайко Н.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Изд. «ЭКМОС».2000г.;
- А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев «Основы оценки стоимости машин и оборудования», Москва, «Финансы и статистика», 2006;
- А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев «Практика оценки стоимости машин и оборудования», Москва, «Финансы и статистика», 2007.;
- Н.Е. Симионова «Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства», Ростов-на-Дону, «Феникс», 2006;
- Абдулаева Н.А., Колайко Н.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Изд. «ЭКМОС».2000г.;
- Данные глобальной сети Internet.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Информация об объектах, использованных в анализе рынка и расчетах

Продам коммерческую землю

Екатеринбург, Ленинский район
Ориентир — Керамика, мкр. Солнечный

1 961 000 руб. 20 051 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь
97,8 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий

Земельный участок для коммерческой деятельности в Ленинском районе г. Екатеринбурга между Керамической и микрорайоном "Солнечный", у новой дороги к ЖК «Солнечный». Основные виды разрешенного использования (Зона ПК-4): 1. Производственная деятельность (объекты V класса и ниже); 2. Склады; 3. Обслуживание автотранспорта; 4. Объекты паркового назначения; 5. Объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автомойки). Вспомогательные виды разрешенного использования: 1. Обслуживание автотранспорта (парковки); 2. Деловое управление (административно-бытовые здания); 3. Выставочно-ремонтная деятельность; 4. Питомники (растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон); 5. Общественное питание (объекты, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия); 6. Условно разрешенные виды использования: 1. Магазины (этажность до 2-х этажей и общей площадью до 1500 кв.м.); 2. Бытовое обслуживание; 3. Общественное питание. Документы готовы. Собственность.

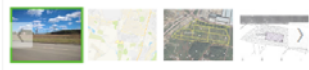
Контакты

Игорь

+7 343 372-34-35

[Попросить о звонке](#)

[Написать на e-mail](#)



Квартиры в центре Петербурга от 3,5 млн руб. **Группа Эталон. Переезжайте**

Квартирный SALE! Домофест 24 марта 63 застройщика, 7 банков, 200 розыгрышей призов

СТАТЬИ НА N1.RU

18.03.18 | [Оба супруга в процессе оформления ипотеки, в банке](#)

N1.RU разобрался в юридических тонкостях семейной жизни

14.03.18 | [Стелена на вас не погугливает квартиру в панельном доме](#)

N1.RU рассказывает о плюсах и минусах покупки жилья в домах 30-х годов

НОВОСТИ НА N1.RU

12.03.18 | [Более 50 застройщиков устраивают фестиваль-акцию в Ельцин Центре 24 марта](#)

06.03.18 | [Екатеринбургским предпринимателям предлагают то, о чем мечтают все: выиграть акции в последние дни Салона](#)

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU



Квартиры в центре Петербурга от 3,5 млн руб. **Группа Эталон. Переезжайте**

<https://land.e1.ru/view/17572591/>

Вариант №17572591, обновлено 28.02.2018, опубликовано 06.06.2017, просмотров — 475

Обратить внимание модератора

Продам коммерческую землю

Екатеринбург, Чкаловский район
Ориентир — Полевской тракт

3 000 000 руб. 30 000 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

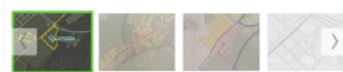
Площадь
100 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий

Предлагается для продажи, под строительство производственно-складских помещений земельный участок площадью более 10000 кв.м. по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург с. Горный Штир. От собственника. Без комиссии.



Покалуй, лучшая цена от 1,3 млн. руб.

Новостройки в центре Екатеринбурга

СТАТЬИ НА N1.RU

28.02.18 | [Правила мощного интерьера — 2018](#)

Руководитель дизайн-студии «Градиз» Иван Безруков о трендах выставки в Париже Maison&Objet — 2018

26.02.18 | [Построить дом мечты в кредит](#)

N1.RU рассказывает об особенностях получения ипотеки на частный дом

НОВОСТИ НА N1.RU

28.02.18 | [Жизнь в ключе комфорта: покупка квартиры в новостройке обернулась крупным выигрышем](#)

<https://land.e1.ru/view/15785181/>

Вариант №15785181, обновлено 21.02.2018, опубликовано 12.01.2018, просмотров — 14

Обратить внимание модератора

Продам коммерческую землю

Екатеринбург, Чкаловский район
Ориентир — КП "Зеленый бор"

19 500 000 руб. 29 545 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь
660 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий

Земельный участок 6,6 Га. Чкаловский район Екатеринбурга. Документы готовы.

Контакты

Игорь Владиславович

+7 343 201-01-75

+7 900 041-87-42

[Попросить о звонке](#)

[Написать на e-mail](#)



Распродажа готовых квартир Скидки 10% на готовые квартиры. Отделка под ключ.

Покалуй, лучшая цена от 1,3 млн. руб.

Новостройки в центре Екатеринбурга

СТАТЬИ НА N1.RU

28.02.18 | [Правила мощного интерьера — 2018](#)

Руководитель дизайн-студии «Градиз» Иван Безруков о трендах выставки в Париже Maison&Objet — 2018

26.02.18 | [Построить дом мечты в кредит](#)

N1.RU рассказывает об особенностях получения ипотеки на частный дом

НОВОСТИ НА N1.RU

28.02.18 | [Жизнь в ключе комфорта: покупка квартиры в новостройке обернулась крупным выигрышем](#)

22.02.18 | [Эксперты советуют приобретать земельный участок в феврале: с марта начнется повышение цен на землю](#)

Срок сдачи 6-ИДФЛ за 1 квартал 2018 года
Перенос из-за майских праздников

<https://land.e1.ru/view/17256861/>

☆ Участок 9.29 га (промышленности)

№ 291127929, размещено 12 февраля в 15:52 ⇄ 2535 (+2)

15 000 000 ₽

Купить в кредит

Расстояние до города: 28 км; Площадь: 929 сот.

Адрес: РФ, Свердловская обл., г. Екатеринбург, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, ограниченного ориентирами: 6, 8, 18 кв. Мало-Истокского лесничества Верх-Исетского лесхоза. Форма владения: собственность. Общая площадь: 9, 29 Га. Назначение: земли промышленности. Кадастровый номер: 66:41:0712023:0005. Цена - 15 000 000 руб.



Пожалуйста

Показать телефон
в 916 XXX-XXX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Продавец

Агентство
На Avito с августа 2013
Завершено 19 объявлений



15 объявлений пользователя

Адрес
Свердловская область, Екатеринбург

Реклама



Похожие объявления

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9.29_ga_promnaznacheniya_291127929

☆ Участок 100 сот. (промышленности)

№ 903590809, размещено 20 февраля в 19:57 ⇄ 2710 (+1)

2 500 000 ₽

Купить в кредит

Назначение участка: для строительства придорожного комплекса с автозаправочной станцией; Расстояние до города: 20 км; Площадь: 100 сот.

Продается земельный участок, промышленного назначения, по Челябинскому тракту первая линия трасса М5 не подальше поселка Октябрьский. Площадь 2га(можно больше, меньше). Удобный подъезд, хорошее место расположения. Цена 2500000 за гектар.(обмен, рассрочка) Участок в собственности.



Пожалуйста

8 922 186-09-60

Написать сообщение

Продавец

Продавец
На Avito с ноября 2014
Завершено 3 объявления



8 объявлений пользователя

Адрес
Свердловская область, Екатеринбург

Похожие объявления

Рассчитай

КАСКО за 2 мин.

И оформи в Тинькофф. Ремонт без справок: стекла, фары.

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_903590809