

## **О Т Ч Е Т О Б О Ц Е Н К Е №276-07/2016**

*Об определении рыночной стоимости объектов оценки - нежилого здания, общей площадью 2 710,6 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:50 с занимаемым на праве временного владения и пользования по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, общей площадью 4 552,0 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:27, асфальтирования и благоустройства территории земельного участка, кадастровый № 74:36:0705001:27, расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, принадлежащих ООО «Мирай - Челябинск».*

Заказчик: Конкурсный управляющий имущества ООО «Мирай-Челябинск»  
Усенко Дмитрий Сергеевич  
Адрес заказчика: 454036, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б

Исполнитель: ООО «Уральский центр аудита и оценки»  
Адрес исполнителя: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург,  
ул. Вайнера, д. 13- 215

Основание для проведения оценки:  
Договор №276-07/2016 от 12 августа 2016 года

Дата определения стоимости: 12 августа 2016 года

Дата составления отчета: 16 августа 2016 года

Екатеринбург  
2016г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>6</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	10
1.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	12
1.5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	12
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	13
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	14
<b>2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
2.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ .....	15
2.2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ .....	16
2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ .....	17
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>20</b>
3.1. АНАЛИЗ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....	20
3.1.1. Правовой статус объектов оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус .....	20
3.1.2. Ограничения и обременения существующего права .....	21
3.1.3. Условия изменения или перехода прав при вовлечении объектов оценки в сделки .....	22
3.2. ОБЩИЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ .....	22
3.3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	24
3.4. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО СТРОЕНИЯ .....	26
3.5. ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА .....	27
3.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	28
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....</b>	<b>41</b>
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	41
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМОЕ ИМУЩЕСТВО .....	44
4.2.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Челябинской области в I квартале 2016г. ....	48
4.2.2. Анализ рынка земельных участков в Челябинской области в I квартале 2016г. ....	58
4.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ .....	65
4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ .....	69
4.4.1. Объект капитального строительства .....	69
4.4.2. Земельный участок .....	70
<b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>71</b>
5.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ .....	71
5.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ СТРОЕНИЯМИ (УЛУЧШЕНИЯМИ) .....	73
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>74</b>
6.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	74
6.1.1. Расчет чистого операционного дохода .....	74
6.1.2. Определение ставки капитализации .....	78
6.1.3. Расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода .....	82
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	83
6.2.1. Общие положения .....	83
6.2.2. Информация по объектам-аналогам .....	84
6.2.3. Описание и расчет поправок в цены продаж объектов-аналогов .....	86
6.2.4. Расчет стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода .....	89



6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	92
6.3.1. Общие понятия .....	92
6.3.2. Определение рыночной стоимости земельного участка .....	92
6.3.2.1. Доходный подход .....	92
6.3.2.2. Сравнительный подход .....	93
6.3.3. Затратный подход.....	101
6.3.3.4. Согласование результатов.....	101
6.3.3. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства .....	102
6.3.4. Определение прибыли предпринимателя .....	103
6.3.5. Определение износа и устареваний .....	103
6.3.6. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний .....	106
6.3.7. Определение стоимости объектов недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объекта капитального строительства .....	107
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	108
<b>7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И ПОДПИСЬ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>114</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>115</b>

ООО «Уральский центр аудита и оценки»  
Место нахождения: 620014, г.Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 13- 215.  
Почтовый адрес: 620014, г.Екатеринбург, а/я 418.  
ОГРН: 1056602682432  
ИНН/КПП: 6658205880/665801001  
Расчетный счет: 40702810707630002490  
Банк: ОАО «Банк Москвы», г.Екатеринбург.  
Корреспондентский счет: 30101810400000000965  
БИК: 046577965  
Телефон, факс: 8- 922- 2021848  
Адрес электронной почты: urcao@mail.ru

### **Сопроводительное письмо**

Уважаемый Дмитрий Сергеевич!

В соответствии с договором №276-07/2016 от 12 августа 2016 года мы произвели оценку величины рыночной стоимости объектов оценки - нежилого здания, общей площадью 2 710,6 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:50 с занимаемым на праве временного владения и пользования по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, общей площадью 4 552,0 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:27, асфальтирование и благоустройство территории земельного участка, кадастровый № 74:36:0705001:27, расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, принадлежащих ООО «Мирай -Челябинск».

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

Задача оценки – продажа имущества предприятия-банкрота.

Оценка произведена по состоянию на 12 августа 2016 года.

Оценка объектов произведена на основании предоставленной Заказчиком оценки документации, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., № 297, № 298, № 299, от 24.09.2014г. № 611; Сводом стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Развернутая характеристика каждого из объектов 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 проведения оценки, общая рыночная стоимость объектов оценки - нежилого здания, общей площадью 2 710,6 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:50 с занимаемым на праве временного владения и пользования по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, общей площадью 4 552,0 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:27, асфальтирование и благоустройство территории земельного участка, кадастровый № 74:36:0705001:27, расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, принадлежащих ООО «Мирай - Челябинск», составляет:

**130 261 000 (Сто тридцать миллионов двести шестьдесят одна тысяча) рублей.\***

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Рыночная стоимость, рублей*
1	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50	Право собственности	120 283 000
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27	Право временного владения и пользования по договору аренды по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, сроком с 24.02.2014г. до 01.12.2019г.	5 210 000**
3	Асфальтирование и благоустройство территории земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.	Право собственности	4 768 000**
<b>Итого, по всем объектам:</b>			<b>130 261 000</b>

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, а так же расчеты рыночной стоимости каждого из оцениваемых объектов, 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,  
Генеральный директор  
ООО «Уральский центр аудита и оценки»

Федотов А. Ю.

\*Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться, указанная стоимость, составляют +/-20%.  
Источник: Каминский А.В. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с.

Указанная в настоящем отчете стоимость действительна лишь при реализации строения с земельным участком, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Пообъектная разбивка стоимости приведена для учетных целей.

В соответствии с подпунктом 15) пункта 2. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

\*\* Единый объект недвижимости, пообъектная разбивка стоимости приведена для учетных целей.

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>Дата составления и порядковый номер отчета:</b>	16 августа 2016г. № 276-07/2016
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки:</b>	Договор № 276-07/2016 от 12 августа 2016г.

**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

<b>Описание объектов оценки:</b>	<p>Объекты недвижимого имущества (здание с занимаемым земельным участком), принадлежащие на праве собственности ООО «Мирай - Челябинск»:</p> <p>✓ Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50.</p> <p>✓ Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.</p> <p>✓ Асфальтирование и благоустройство территории земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.</p> <p>Подробное описание приведено в п.п. 3.1, 3.2 настоящего Отчета.</p>
----------------------------------	---

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

<b>Доходный подход, рублей:*</b>	106 715 339
<b>Сравнительный подход, рублей: *</b>	112 709 459
<b>Затратный подход, рублей:*</b>	192 334 680

**Итоговая величина стоимости объектов оценки**

<b>Рыночная стоимость, рублей:*</b>	130 261 000 (Сто тридцать миллионов двести шестьдесят одна тысяча) рублей *
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, которые способны повлиять на величину определяемой стоимости, не устанавливается.

\*Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться, указанная стоимость, составляют +/-20%.  
 Источник: Каминский А.В. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с.

В соответствии с подпунктом 15) пункта 2. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p><b>Объекты оценки, состав и характеристики объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии):</b></p>	<p>Объекты недвижимого имущества (здание с занимаемым земельным участком), принадлежащие на праве собственности ООО «Мирай-Челябинск»:</p> <p>✓ Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50.</p> <p>✓ Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.</p> <p>✓ Асфальтирование и благоустройство территории земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.</p> <p>Подробное описание приведено в п.п. 3.1, 3.2 настоящего Отчета.</p>
<p><b>Доступные для оценщика документы, содержащие выше описанные характеристики объектов:</b></p>	<p>Свидетельства о государственной регистрации права собственности, технические паспорта на здание. Договор аренды, кадастровый паспорт на земельный участок. Акт о приемки выполненных работ №1 от 30.09.2013г. и счет фактура № 49 от 30.09.2013г. на асфальтирование и благоустройство территории земельного участка.</p> <p>Полный перечень документов приведен в разделе 2.3. настоящего отчета.</p>
<p><b>Имущественные права на объекты оценки:</b></p>	<p>Здание - собственность;</p> <p>Земельный участок - право временного владения и пользования по договору аренды по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, сроком с 24.02.2014г. до 01.12.2019г. (Представитель собственника – Комитет по управлению имуществом и земельными отношениями г.Челябинска).</p> <p>Асфальтирование и благоустройство территории земельного участка – собственность.</p>
<p><b>Собственник</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск» (ООО «Мирай - Челябинск»)</p>
<p><b>Реквизиты собственника</b></p> <p><b>Юридический адрес:</b></p> <p><b>Фактический адрес:</b></p> <p><b>ИНН / КПП:</b></p> <p><b>ОГРН:</b></p> <p><b>Дата присвоения ОГРН:</b></p>	<p>454036, Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б;</p> <p>454036, Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б;</p> <p>7448104622 / 744801001.</p> <p>1087448004907.</p> <p>07.05.2008г.</p>

<p><b>Правоудостоверяющие документы:</b></p>	<p>✓ Здание – Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 74 АД № 987106 от 12.05.2014г., запись регистрации № 74-74-01/437/2013-272 от 26.09.2013г.;</p> <p>✓ Земельный участок - Договор УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.; Дополнительное соглашение № 1 от 29.04.2010г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.; Дополнительное соглашение № 2 от 04.06.2012г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.; Дополнительное соглашение № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.</p> <p>✓ Асфальтирование и благоустройство территории земельного участка – отсутствуют (более подробная информация приведена в п. 1.6. настоящего Отчета)</p>
<p><b>Существующие ограничения (обременения) права:</b></p>	<p>По данным Росреестра (раздел «справочная информация по объектам недвижимости в режиме online):</p> <p>✓ здание - № 74-74-01/436/2013-494 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-159 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-158 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-157 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-156 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-155 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/688/2013-81 от 12.03.2014г. (в силу договора); № 74-74-01/293/2014-149 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-158 от 23.06. 2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-159 от 23.06. 2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-160 от 23.06. 2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-162 от 23.06. 2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-165 от 23.06. 2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-170 от 23.06. 2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора);</p> <p>✓ земельный участок - № 74-74-01/322/2008-320 от 03.06.2008г. (аренда); № 74-74-01/222/2010-242 от 19.05.2010г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/347/2010-433 от 25.10.2010г. (аренда); № 74-74-01/347/2010-433 от 25.10.2010г. (аренда); № 74-74-01/277/2012-417 от 13.06.2012г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/525/2012-155 от 10.10.2012г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-155 от 10.10.2012г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-156 от 31.10.2012г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-156 от 31.10.2012г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-157 от 31.10.2012г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-157 от 31.10.2012г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-158 от 31.10.2012 г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-158 от 31.10.2012 (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-159 от 31.10.2012 (ипотека); № 74-74-01/525/2012-159 от 31.10.2012 (в силу договора); № 74-74-01/237/2013-337 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/237/2013-339 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/237/2013-340 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); №</p>

<p><b>Существующие ограничения (обременения) права:</b></p>	<p>74-74-01/237/2013-341 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/237/2013-342 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/436/2013-494 от 10.09.2013г. (ипотека); № 74-74-01/436/2013-494 от 10.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/513/2013-338 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-337 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-343 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-344 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-333 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-340 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/130/2014-339 от 06.03.2014г. (иные сделки, подлежащие государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ); № 74-74-01/688/2013-81 от 12.03.2014г. (ипотека); № 74-74-01/688/2013-81 от 12.03.2014г. (в силу договора); № 74-74-01/147/2014-80 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-76 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-74 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-75 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-89 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-90 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-71 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-72 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-73 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-87 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-84 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-88 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора).</p>
<p><b>Балансовая стоимость объектов оценки, рублей (первоначальная/остаточная):</b></p>	<p>Приведена в п. 3.5. настоящего Отчета.</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</b></p>	<p>Собственность без ограничений и обременений.</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки.</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения</b></p>	<p>Продажа имущества предприятия-банкрота. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, которые способны повлиять на величину определяемой стоимости, не устанавливается.</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная стоимость.</p>
<p><b>Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной</b></p>	<p>Не определяется.</p>

<b>Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):</b>	12.08.2016г.
<b>Дата осмотра:</b>	12.08.2016г.
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта:</b>	Отсутствуют.
<b>Срок проведения оценки:</b>	12.08.2016г. - 16.08.2016г.
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:</b>	Порядок и сроки предоставления заказчиком всей информации, необходимой при выполнении данной оценки, предусмотрены в соответствующих пунктах договора на проведение оценки.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	Приведены в п. 1.6. настоящего Отчета.

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о Заказчике

<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск» (ООО «Мирай - Челябинск»)
<b>ИНН/КПП:</b>	7448104622 / 744801001
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1087448004907.
<b>Дата присвоения ОГРН:</b>	07.05.2008г.
<b>Место нахождения</b> <b>юридический адрес:</b>	454036, Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б;
<b>фактический адрес:</b>	454036, Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б.

#### Сведения об оценщике, выполнившем настоящую оценку

<b>Фамилия, имя, отчество:</b>	Богдун Елена Александровна
<b>Место нахождения:</b>	620014, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 13- 215
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный № 003043, дата включения 21 января 2008 года (см. инф. <a href="http://www.roo-sv.ru/">http://www.roo-sv.ru/</a> ), нахождение саморегулируемой организации: г. Москва, пер. Басманный 2А Приложение 1.



<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	<p>1. Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;</p> <p>2. Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» от 22.06.2004 г. Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт. Серия ПП №724140 выдан в 2004 г.;</p> <p>3. НОУ ВПО Сибирская Академия финансов и банковского дела г. Новосибирск, свидетельство о повышении квалификации выдано в 2008 г. «Оценочная деятельность» регистрационный номер №1748 ДО\08;</p> <p>4. ООО «Альт- Инвест» г. Сан- Петербург, свидетельство о повышении квалификации (семинара практикума) выдано 13.11.2007 г. «Оценка инвестиционных проектов в строительстве»;</p> <p>5. Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» от 14.05.2012 г. Южный институт менеджмента, 108 часов, регистрационный номер №12445;</p> <p>6. Диплом о профессиональной переподготовке №232401065245 квалификации «Судебной строительно- технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости» от 20.03.2014 г. ЧОУ ВО Южный институт менеджмента, регистрационный номер №0476- СЭС.</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</b>	ООО «Центральное страховое общество», Страховой полис № ОО-0006077/15 со сроком страхования с 17.12.2015г. по 16.12.2016г., на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	с 25.11.2004г.

**Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Уральский центр аудита и оценки»
<b>Генеральный директор:</b>	Федотов Андрей Юрьевич
<b>Реквизиты:</b>	<p>Почтовый адрес: 620014, г. Екатеринбург, а/я 418;</p> <p>ОГРН: 1056602682432;</p> <p>ИНН/КПП: 6658205880/665801001;</p> <p>Расчетный счет: 40702810707630002490;</p> <p>Банк: ОАО «Банк Москвы», г. Екатеринбург;</p> <p>Корреспондентский счет: 30101810400000000965;</p> <p>БИК: 046577965;</p> <p>Телефон, факс: 8- 922- 2021848;</p> <p>Адрес электронной почты: urcao@mail.ru.</p>
<b>Адрес:</b>	620014, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 13- 215
<b>Страхование ответственности:</b>	Дополнительной ответственностью по отношению к ответственности Оценщика, установленной гражданским законодательством и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135- ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», является договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Договор страхования заключен ООО «Центральное страховое общество», Страховой полис № ОО-0006025/15 со сроком страхования с 18.11.2015г. по 17.11.2016г., на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

*1.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ*

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

*1.5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ*

Оценщик, выполнивший настоящий отчет, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

1. оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки;

2. утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

3. анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;

4. у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

5. оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в чью-либо пользу;

6. квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении отчета об оценке, соответствует профессиональным критериям саморегулируемых организаций оценщиков, членом которой является оценщик;

7. сведения, указанные в настоящем отчете являются конфиденциальными для оценщика и для пользователя отчета;

8. оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на информацию указанную в настоящем отчете.

Оценщик \_\_\_\_\_ Богдюн Е.А.

*1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ,  
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ*

Настоящий Отчет может рассматриваться с учетом следующих допущений и ограничивающих условий

**Общие допущения и ограничивающие условия**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это возможно, указывается источник информации.

5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки 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 стоимость объектов.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

**Специальные допущения и ограничивающие условия**

1. По данным Росреестра (раздел – справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн) оцениваемое имущество имеет ограничения (обременения) права (подробное описание представлено в п. 3.1.3. настоящего отчета).

В соответствии с заданием на оценку, определение стоимости оцениваемого имущества произведено при допущении, что обременений ипотекой и иных ограничений, либо обременений права оцениваемое имущество не имеет.

2. Правоустанавливающих документов на благоустройство территории земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"), общей площадью: 4 552 кв.м, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, кадастровый номер: 74:36:0705001:27. Заказчиком не предоставлено. Имеются лишь подтверждающие документы - акт о приемки выполненных работ №1 от 30.09.2013г. и счет фактура № 49 от 30.09.2013г., где Заказчиком выступает Общество с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск». Кроме того, данное имущество является объектами бухгалтерского учета предприятия. Таким образом, оценка произведена из предположения, о неоспоримости права собственности Общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск» на данное имущество.

### *1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ*

#### **Федеральные стандарты оценки:**

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. N 611.

#### **Свод стандартов и правил оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержден Советом РОО 29.12.2015г., Протокол №07-р:**

- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки;
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости;
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке;
- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости.

Перечисленные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## 2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 2.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

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

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

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в настоящем отчете, не является объектом обложения налогом на добавленную стоимость (НДС), так как в соответствии с подпунктом с подпунктом 15) пункта 2. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

**Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи)** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**Неспециализированная недвижимость** – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

**Обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**Земельный участок как объект земельных отношений** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Здания** - вид имущества по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики, мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и прочие объекты недвижимости относятся к зданиям.

**Срок экспозиции объекта оценки** - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Методом оценки** является последовательность процедур, позволяю-

щая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Подходы к оценке:**

1. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

2. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. **Объектом - аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

3. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость** строительства определяется затратами на воссоздание новых объектов материального имущества в современных условиях с использованием идентичных либо аналогичных материалов и технологий производства, а так же сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют, исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства объектов материального имущества: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т.п., транспортных тарифов и т.д.

**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.

**Затратами на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

## *2.2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ*

Оценка рыночной стоимости рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

**Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**

**Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрана другая информация, существенная для определения стоимости объектов оценки, в том числе:

а) информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;

б) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки;

в) информация об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информация о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иная информацию, существенная для определения стоимости объектов оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

**Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, принятых Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» - доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

**Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.** При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщиков о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

**Составление и передача Заказчику отчета об оценке.** На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки, Сводом стандартов оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденным общим собранием РОО.

### *2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ*

1. Копия: Решение Арбитражного суда Челябинской области «О признании должника несостоятельным банкротом» от 03.02.2016 г. по делу № А76-28571/2015;
2. Копия: Инвентаризационная опись основных средств №1 от 27.06.2016г.;
3. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 74 АД № 987106 от 12.05.2014г., запись регистрации № 74-74-01/437/2013-272 от 26.09.2013г.;
4. Копия: Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 20.03.2014г.;
5. Копия: Техническое заключение ООО «Кадастр - Сервис» № 16/14 от 01.04.2014г.;
6. Копия: Договор УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.;
7. Копия: Дополнительное соглашение № 1 от 29.04.2010г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.;
8. Копия: Дополнительное соглашение № 2 от 04.06.2012г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.;
9. Копия: Дополнительное соглашение № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.;
10. Копия: Кадастровая выписка здания № 7400/101/14-276738 от 12.04.2014г.;
11. Копия: Кадастровая выписка о земельном участке № 7400/101/14-111164 от 15.02.2014г.;
12. Копия: Акт о приемки выполненных работ №1 от 30.09.2013г.;
13. Копия: Счет фактура № 49 от 30.09.2013г.;

14. Копия: Справка ООО «Мирай-Челябинск» о балансовой стоимости здания от 01.07.2016г.

*Из вышеуказанных источников, предоставленных Заказчиком, нами установлены количественные и качественные характеристики объектов оценки. Полученная от Заказчика информация заверена и подписана уполномоченными лицами со стороны Заказчика в соответствии с требованиями п. 12 ФСО № 3. Кроме того, использованы следующие общедоступные источники информации:*

15. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.);

16. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297;

17. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298;

18. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299;

19. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. N 611;

1. «Свод стандартов оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержден общим собранием РОО 15.01.2015г.;

20. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утверждены распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. № 568-р;

21. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – М.: Прейскурантиздат, 1985г.;

22. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988г. № 312);

23. СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий» (с изменениями и дополнениями, утвержденными постановлениями Госстроя СССР и Госстроя России по состоянию на 1 ноября 1994г.);

24. Справочник Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2014г.;

25. «Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ № 94, итоги за IV квартал 2015 года, М.: ООО «КО-Инвест», январь 2016 года;

26. «Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ № 95, итоги за I квартал 2016 года, М.: ООО «КО-Инвест», апрель 2016 года;

27. Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам – аналогам (УПБС-2001), Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости (под общ. ред. В.С. Башкатова и П.В. Горячкина) - Санкт-Петербург, 2005г., 320с.;

28. Интернет-сайт Уральской палаты недвижимости ([www.upn.ru](http://www.upn.ru));

29. Интернет-портал [www.e1.ru](http://www.e1.ru), раздел «Недвижимость»;

30. Данные о доходности рынка ОФЗ по информации официального сайта Банка России (<http://www.cbr.ru/>);

31. Данные из сети Internet;

32. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости, том 3, «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014г., - 270 с.;



33. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361 с.;
34. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том I, часть 1, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 254 с.;
35. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том I, часть 2, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 222 с.;
36. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. М.: Финансы и статистика, 1996. - 402 с.;
37. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. М.: Инфра-М, 1996. –326 с.;
38. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.;
39. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. М.: Финансы и статистика, 1998. - 512 с.;
40. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.;
41. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. М.: РОО, 1995. - 109 с.;
42. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело ЛТД, 1995. - 480 с.;
43. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведев О. Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

#### 3.1. АНАЛИЗ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

##### 3.1.1. Правовой статус объектов оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Объектами оценки, в рамках настоящего отчёта, являются: нежилое здание, общей площадью 2 710,6 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:50 с занимаемым на праве временно-го владения и пользования по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, общей площадью 4 552,0 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:27, асфальтирование и благоустройство территории земельного участка, кадастровый № 74:36:0705001:27, расположенные по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, принадлежащие ООО «Мирай - Челябинск».

В соответствии с действующим законодательством, единый объект недвижимости фактически представляет собой строение и занимаемый земельный участок.

Перечень объектов оценки с указанием правоудостоверяющих и правоподтверждающих документов приведен в Таблице ниже:

Таблица 2

№ п/п	Наименование объектов по данным Свидетельства о государственной регистрации и Договору аренды земельного участка	Вид права	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы
1	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 74 АД № 987106 от 12.05.2014г., запись регистрации № 74-74-01/437/2013-272 от 26.09.2013г.
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27	Право временного владения и пользования по договору аренды по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, сроком с 24.02.2014г. до 01.12.2019г.	Договор УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.; Дополнительное соглашение № 1 от 29.04.2010г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.; Дополнительное соглашение № 2 от 04.06.2012г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.; Дополнительное соглашение № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.
3	Асфальтирование и благоустройство территории земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.	Право собственности	Отсутствуют*

\*Правоустанавливающих документов на благоустройство территории земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"), общей площадью: 4 552 кв.м, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, кадастровый номер: 74:36:0705001:27. Заказчиком не предоставлено. Имеются лишь правоподтверждающие документы - акт о приемки выполненных работ №1 от 30.09.2013г. и счет фактура № 49 от 30.09.2013г., где Заказчиком выступает Общество с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск». Кроме того, данное имущество является объектами бухгалтерского учета предприятия. Таким образом, оценка произведена из предположения, о неоспоримости права собственности Общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск» на данное имущество.

### 3.1.2. Ограничения и обременения существующего права

Согласно данным Росреестра (раздел «справочная информация по объектам недвижимости в режиме online») оцениваемое в настоящем отчете имущество имеет ограничения (обременения) права.

Сведения о существующих ограничения (обременениях) права приведены в таблице ниже.

Таблица 3

№ п/п	Наименование объектов	Номер и дата государственной регистрации обременения*
1	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50	№ 74-74-01/436/2013-494 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-159 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-158 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-157 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-156 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-155 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/688/2013-81 от 12.03.2014г. (в силу договора); № 74-74-01/293/2014-149 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-158 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-159 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-160 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-162 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-165 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-170 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора);
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27	№ 74-74-01/322/2008-320 от 03.06.2008г. (аренда); № 74-74-01/222/2010-242 от 19.05.2010г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/347/2010-433 от 25.10.2010г. (аренда); № 74-74-01/347/2010-433 от 25.10.2010г. (аренда); № 74-74-01/277/2012-417 от 13.06.2012г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/525/2012-155 от 10.10.2012г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-155 от 10.10.2012г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-156 от 31.10.2012г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-156 от 31.10.2012г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-157 от 31.10.2012г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-157 от 31.10.2012г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-158 от 31.10.2012г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-158 от 31.10.2012г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-159 от 31.10.2012г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-159 от 31.10.2012г. (в силу договора); № 74-74-01/237/2013-337 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/237/2013-339 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/237/2013-340 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/237/2013-341 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/237/2013-342 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/436/2013-494 от 10.09.2013г. (ипотека); № 74-74-01/436/2013-494 от 10.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/513/2013-338 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-337 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-343 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-344 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-345 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/130/2014-339 от 06.03.2014г. (иные сделки, подлежащие государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ); № 74-74-01/688/2013-81 от 12.03.2014г. (ипотека); № 74-74-01/688/2013-81 от 12.03.2014г. (в силу договора); № 74-74-01/147/2014-76 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-77 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-78 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-79 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-80 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-81 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-82 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-83 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-84 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-85 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-86 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-87 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-88 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора);

\*Источник: данные Росреестра (раздел «справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»).

В соответствии со Статьей 126 (п. 1) ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Оценщик предполагает, что, в соответствии с действующим законодательством, аресты и иные ограничения существующих прав, наложенные до даты открытия конкурсного производства, были сняты, и имущество может быть реализовано.

Таким образом, рассматриваемые объекты могут выступать в качестве объектов гражданского оборота – продажа конкурсной массы с целевым использованием выручки на оплату расходов процедуры банкротства и удовлетворение требований кредиторов.

### **3.1.3. Условия изменения или перехода прав при вовлечении объектов оценки в сделки**

Согласно ст. 336 ГК РФ, предметом купли-продажи может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Оцениваемые объекты, принадлежат ООО «Мирай-Челябинск» на праве собственности, и включены в проведенную в рамках процедуры конкурсного производства инвентаризацию имущества.

ООО «Мирай-Челябинск» признано банкротом по решению Арбитражного суда Челябинской области «О признании должника несостоятельным банкротом» от 03.02 2016 г. по делу № А76-28571/2015.

В соответствии с ст. 129 федерального закона от 26.10.2002 г. (в действующей редакции) № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий осуществляет полномочия собственника имущества – должника предприятия, в т. ч. имеет право распоряжаться имуществом в соответствии с указанным законом.

Оценщик предполагает, что, в соответствии с действующим законодательством, аресты и иные ограничения существующих прав, наложенные до даты открытия конкурсного производства, были сняты, и имущество может быть реализовано.

Таким образом, рассматриваемые объекты могут выступать в качестве объектов гражданского оборота с целевым использованием – продажа конкурсной массы с целевым использованием выручки на оплату расходов процедуры банкротства и удовлетворение требований кредиторов.

### **3.2. ОБЩИЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ**

Оцениваемое имущество представляет собой здание автоцентра с занимаемым земельным участком.

Объекты оценки расположены, в Курчатовском районе города Челябинска, в непосредственной близости от выезда из города Челябинска.

Типичное окружение объектов оценки – многоэтажная жилая застройка со встроенными офисными и торговыми помещениями, торговые центры. Район с развитой инфраструктурой вблизи окружной автодороги.

Площадка, где расположены объекты оценки, обеспечена всеми необходимыми видами инженерного обеспечения объектов: отопление, водоснабжение, канализация, электро-снабжение, слаботочные устройства. Территория Автоцентра заасфальтирована, оборудована автопарковка. Оцениваемое здание - это современный автоцентр, включающий в себя помещения сервисной зоны (автосервис и автомойка), торгово-офисные площади (шоу-рум, кабинеты), складские и бытовые помещения.

Класс качества здания можно охарактеризовать как «Premium». При визуальном осмотре помещений оцениваемого объекта не обнаружено значительных повреждений и дефектов конструктивных элементов и отделочного покрытия. Состояние оценивается как отличное. В настоящее время здание эксплуатируется в надлежащем порядке, используется по назначению.

*Источник информации: по данным осмотра.*

Оцениваемое имущество расположено в Курчатовском районе города Челябинска.

Курчатовский район Челябинска (образован 15 августа 1985 из территорий, относившихся к Калининскому, Metallургическому и Центральному районам) - самый молодой из административных районов Челябинска. Расположен в северо-западной части города. Получил своё название в честь организатора отечественной энергетики Игоря Васильевича Курчатова. На территории района расположены посёлки Градский прииск, Миасский, Шагол.

Население района - 216,6 тыс. человек, площадь 56 км<sup>2</sup>.

#### Промышленные предприятия:

- ФГУП "Завод "Прибор"
- ЗАО "Российская приборостроительная корпорация "Системы управления"
- Челябинская обувная фабрика "Юничел"
- Челябинский электролитный цинковый завод
- Челябинский электровозремонтный завод
- Челябинвтормет
- ЗАО "Промышленная группа "Метран"
- ЗАО "Южно-Уральский инновационно-технологический центр"

*Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>)*

Расположение объектов оценки на фрагменте карты города Челябинска приведено на рисунках ниже:

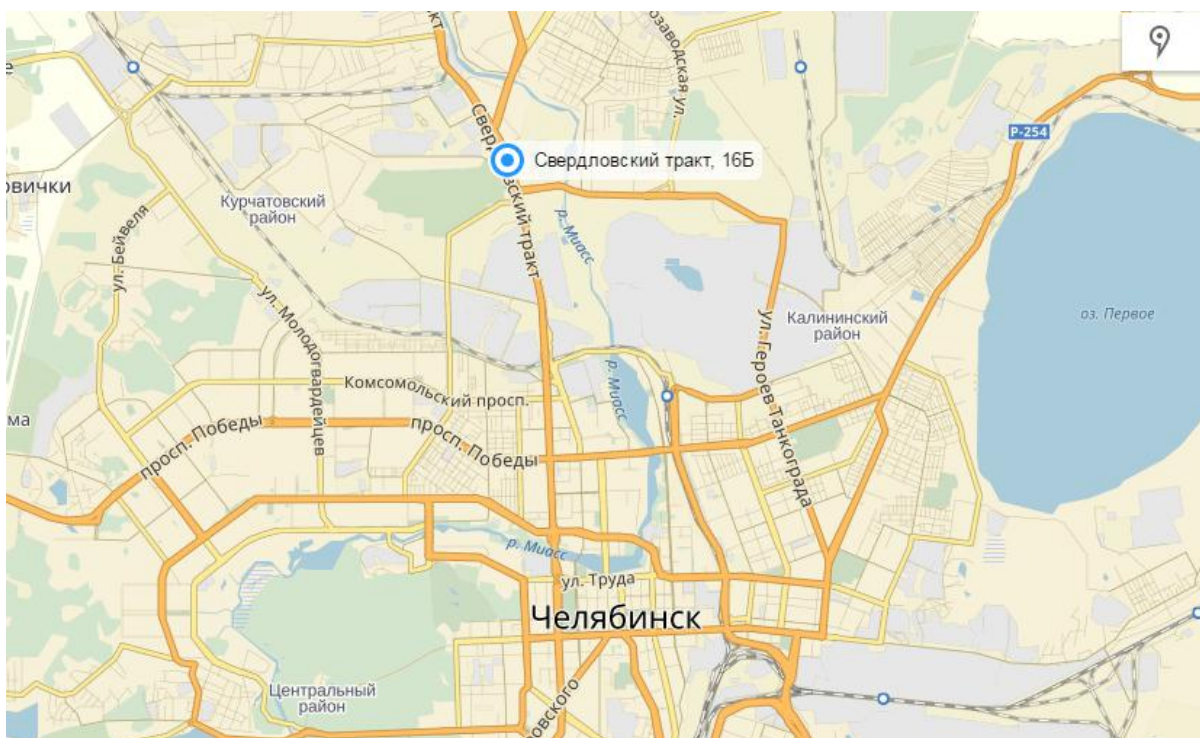


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки на фрагменте карты г. Челябинска

*(Источник: <https://www.yandex.ru/maps/>)*

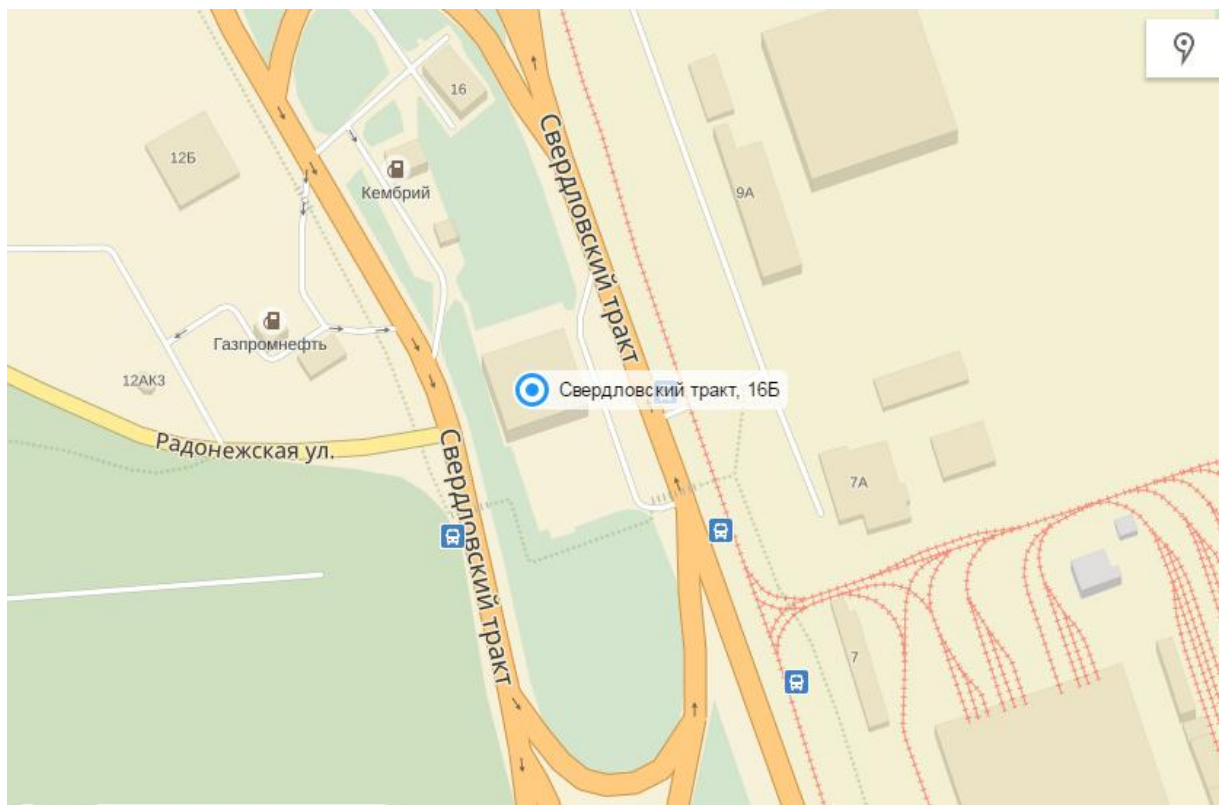


Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки на фрагменте карты г. Челябинска  
(Источник: <https://www.yandex.ru/maps/>)

### 3.3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Объектом оценки является: земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.

Участок принадлежит ООО «Мирай-Челябинск» на праве временного владения и пользования по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.

Описание оцениваемого участка приведено в Таблице ниже.

Таблица 4

**Описание земельного участка**

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Адрес	Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б	Договор УЗ № 002618-К-2008
Категория	Земли населенных пунктов	краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.;
Разрешенное использование	для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru").	Дополнительное соглашение № 1 от 29.04.2010г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.;
Кадастровый (условный) номер	74:36:0705001:27	Дополнительное соглашение № 2 от 04.06.2012г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.;
Площадь земельного участка, кв.м	4 552	Дополнительное соглашение № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г.;
Вид права	Собственность	Кадастровая выписка о земельном участке № 7400/101/14-111164 от 15.02.2014г.
Правообладатель	Земельный участок находится в Государственной собственности (распорядителем имущества является комитет по управлению имуществом и земельными отношениями г.Челябинска)	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Вид права	Право временного владения и пользования по договору аренды по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, сроком с 24.02.2014г. до 01.12.2019г.	
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью « Мирай-Челябинск» (ООО «Мирай - Челябинск»)	
Кадастровая стоимость земельного участка, рублей	32 108 214,80	
	Согласно данным Росреестра (раздел «справочная информация по объектам	



Параметры	Значение параметров	Источник информации
Существующие ограничения (обременения) права	недвижимости в режиме online) имеется ограничения (обременения) права, записи регистрации № 74-74-01/322/2008-320 от 03.06.2008г. (аренда); № 74-74-01/222/2010-242 от 19.05.2010г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/347/2010-433 от 25.10.2010г. (аренда); № 74-74-01/347/2010-433 от 25.10.2010г. (аренда); № 74-74-01/277/2012-417 от 13.06.2012г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/525/2012-155 от 10.10.2012г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-155 от 10.10.2012г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-156 от 31.10.2012г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-156 от 31.10.2012г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-157 от 31.10.2012г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-157 от 31.10.2012г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-158 от 31.10.2012 г. (ипотека); № 74-74-01/525/2012-158 от 31.10.2012 (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-159 от 31.10.2012 (ипотека); № 74-74-01/525/2012-159 от 31.10.2012 (в силу договора); № 74-74-01/237/2013-337 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/237/2013-339 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/237/2013-340 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/237/2013-341 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/237/2013-342 от 19.06.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/436/2013-494 от 10.09.2013г. (ипотека); № 74-74-01/436/2013-494 от 10.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/513/2013-338 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-337 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-343 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-344 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-333 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/513/2013-340 от 02.10.2013г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/130/2014-339 от 06.03.2014г. (иные сделки, подлежащие государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ); № 74-74-01/688/2013-81 от 12.03.2014г. (ипотека); № 74-74-01/688/2013-81 от 12.03.2014г. (в силу договора); № 74-74-01/147/2014-80 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-76 от 18.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-74 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-75 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-89 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-90 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-71 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-72 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-73 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-87 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-84 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/147/2014-88 от 28.03.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора).	
Существующие ограничения (обременения) права		
Наличие коммунальных услуг	Присутствуют все виды (электричество, водоснабжение, канализация, отопление)	Данные технической информации на здания (строения), расположенного на земельном участке
Внешнее благоустройство:		
Озеленение	Отсутствует	Данные осмотра.
Стоянка для автомашин	Имеется	Данные осмотра.
Зоны затопляемости	Отсутствуют	Данные осмотра.
Рельеф участка	Спокойный	Данные осмотра.
Грунтовые воды	Не исследовались	-
Грунты	Не исследовались	-
Опасности окружающей среды	Не выявлены	Данные осмотра.

Расположение рассматриваемого земельного участка в кадастровом квартале приведено на рисунке ниже.

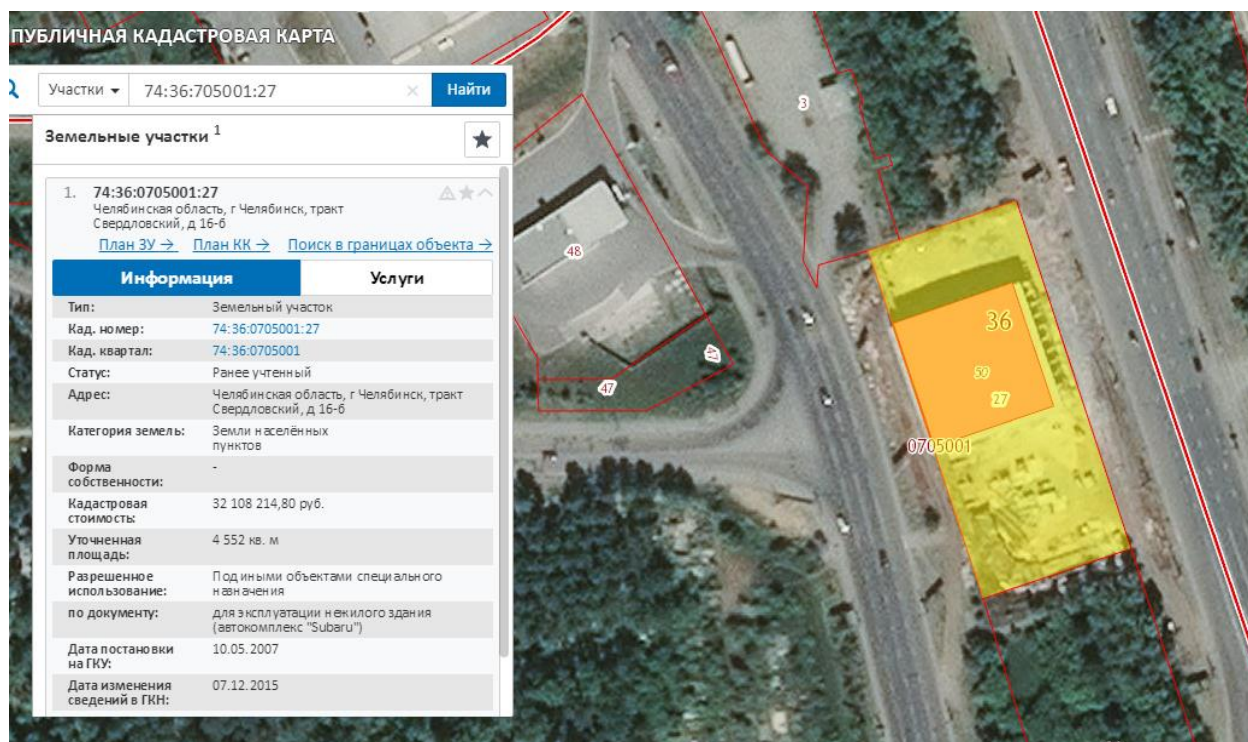


Рисунок 3. Расположение земельного участка в кадастровом квартале  
(источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

### 3.4. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО СТРОЕНИЯ

Объектом оценки является: нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50.

Здание принадлежит на праве собственности ООО «Мирай - Челябинск».

Описание оцениваемого строения по данным технической информации приведено в таблице.

Таблица 5

Описание оцениваемого строения по данным технической информации		
Параметры	Характеристика	Источник информации
Наименование	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 74 АД № 987106 от 12.05.2014г., запись регистрации № 74-74-01/437/2013-272 от 26.09.2013г.
Адрес	Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б	
Кадастровый (условный) номер:	74:36:0705001:50	
Назначение:	Нежилое здание	
Субъект права	ООО «Мирай - Челябинск»	
Вид права	Право собственности	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> .
Общая площадь, кв.м.	2 710,6	
Существующие ограничения (обременения) права	№ 74-74-01/436/2013-494 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-159 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-158 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-157 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-156 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/525/2012-155 от 26.09.2013г. (в силу договора); № 74-74-01/688/2013-81 от 12.03.2014г. (в силу договора); № 74-74-01/293/2014-149 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-158 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-159 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-160 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-162 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-165 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора); № 74-74-01/293/2014-170 от 23.06.2014г. (соглашение об изменении зарегистрированного договора)	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> .



Параметры	Характеристика	Источник информации
Строительный объем, куб. м.	14 653,0	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 74 АД № 987106 от 12.05.2014г., запись регистрации № 74-74-01/437/2013-272 от 26.09.2013г.; Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 20.03.2014г.; Техническое заключение ООО «Кадастр - Сервис» № 16/14 от 01.04.2014г.
Площадь застройки, кв.м.	1 737, 5	
Этажность	2	Техническое заключение ООО «Кадастр - Сервис» № 16/14 от 01.04.2014г.
Год постройки	2013	
Год реконструкции:	2014	
Описание конструктивных элементов		
Фундаменты	Железобетонные блоки	
Наружные стены, t=60см.	Железобетонные навесные панели до h=2,22 см., металлические остекленные	
Перекрытия чердачные	Металлический каркас	
Перекрытия междуэтажные	Монолитный железобетон	
Крыша	Профнастил поверх утеплителя. Уложенные на профнастил	
Полы	Асфальтобетон, кафель	
Оконные проемы	Глухие деревянные	
Дверные проемы	Металлические ворота, простые, остекленные	
Тип внутренней отделки	оштукатурено	
Тип внешней отделки	Фасадные панели	
Отопление	Центральное	
Водопровод	Центральный	
Канализация	Центральная	
Горячее водоснабжение	Центральное	
Электричество	Скрытая проводка	
Вентиляция	Приточно-вытяжная	
Прочие работы	Отмостка.	
Физическое состояние	Отличное	

### 3.5. ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Оцениваемое нежилое здание принадлежит на праве собственности ООО «Мирай-Челябинск», и являются объектами бухгалтерского учета предприятия. Данные учета представлены в таблице ниже. Земельный участок, кадастровый номер: 74:36:0705001:27, находящийся в аренде, к бухгалтерскому учету не принят.

Таблица 6

№ п/п	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 28.04.2016г., руб
1	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50	35000	0
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27	-	-

\* Справка ООО «Мирай-Челябинск» о балансовой стоимости здания от 01.07.2016г.

3.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Внешний вид здания



Фото 4. Внешний вид здания





Фото 5. Внешний вид здания



Фото 6. Прилегающая территория



Фото 7. Прилегающая территория



Фото 8. Внутренний вид здания





Фото 9. Внутренний вид здания

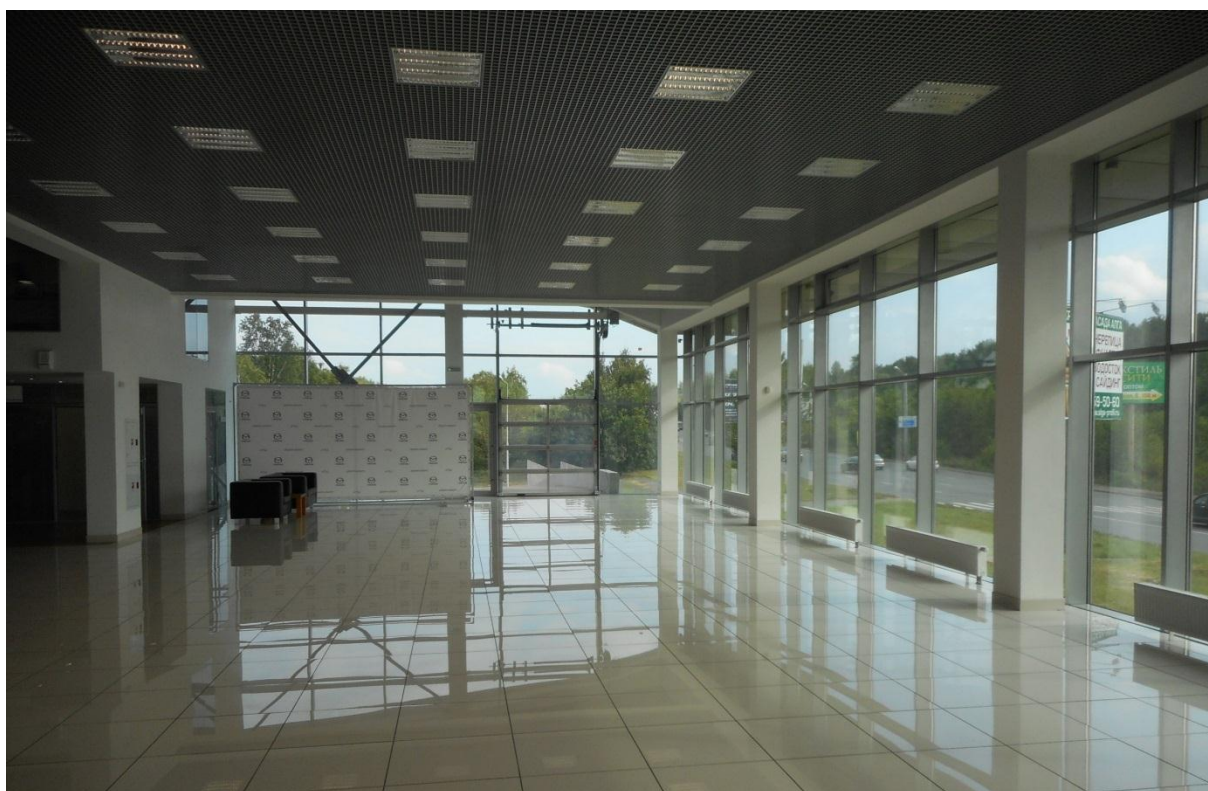


Фото 10. Внутренний вид здания



Фото 11. Внутренний вид здания

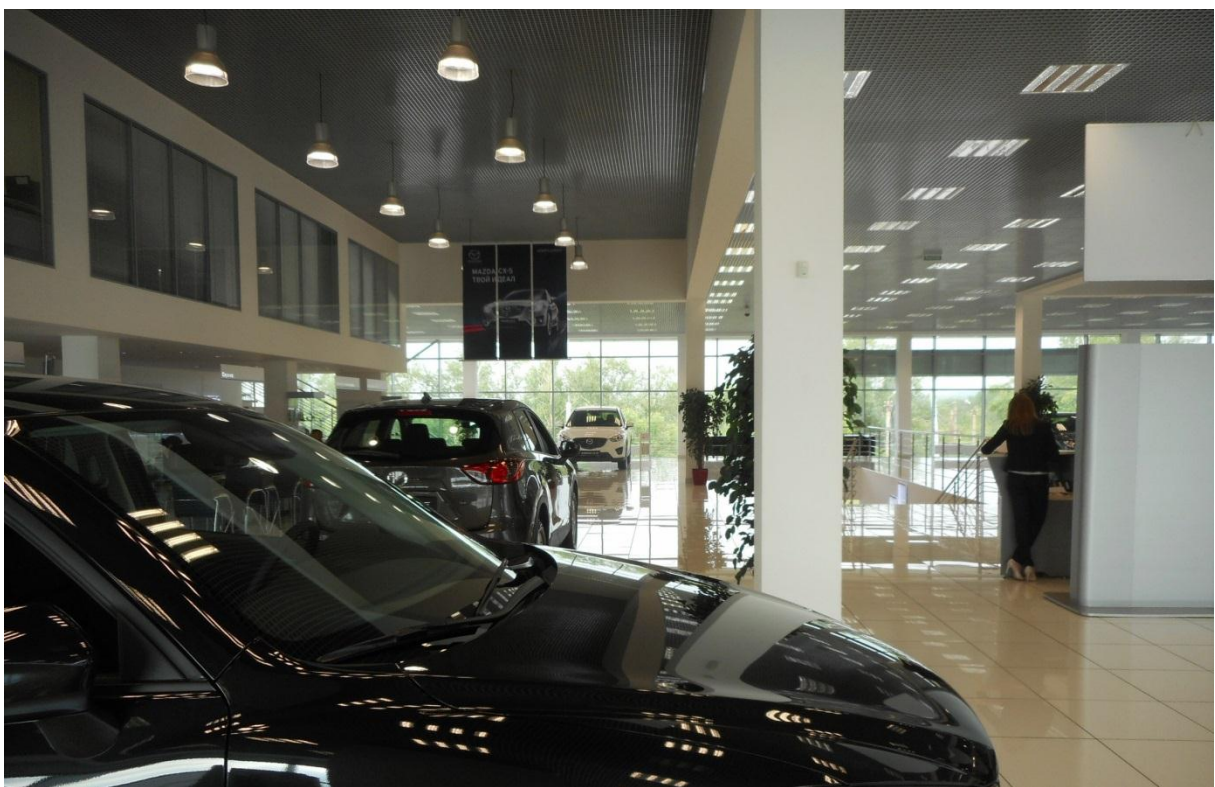


Фото 12. Внутренний вид здания





Фото 13. Внутренний вид здания



Фото 14. Внутренний вид здания



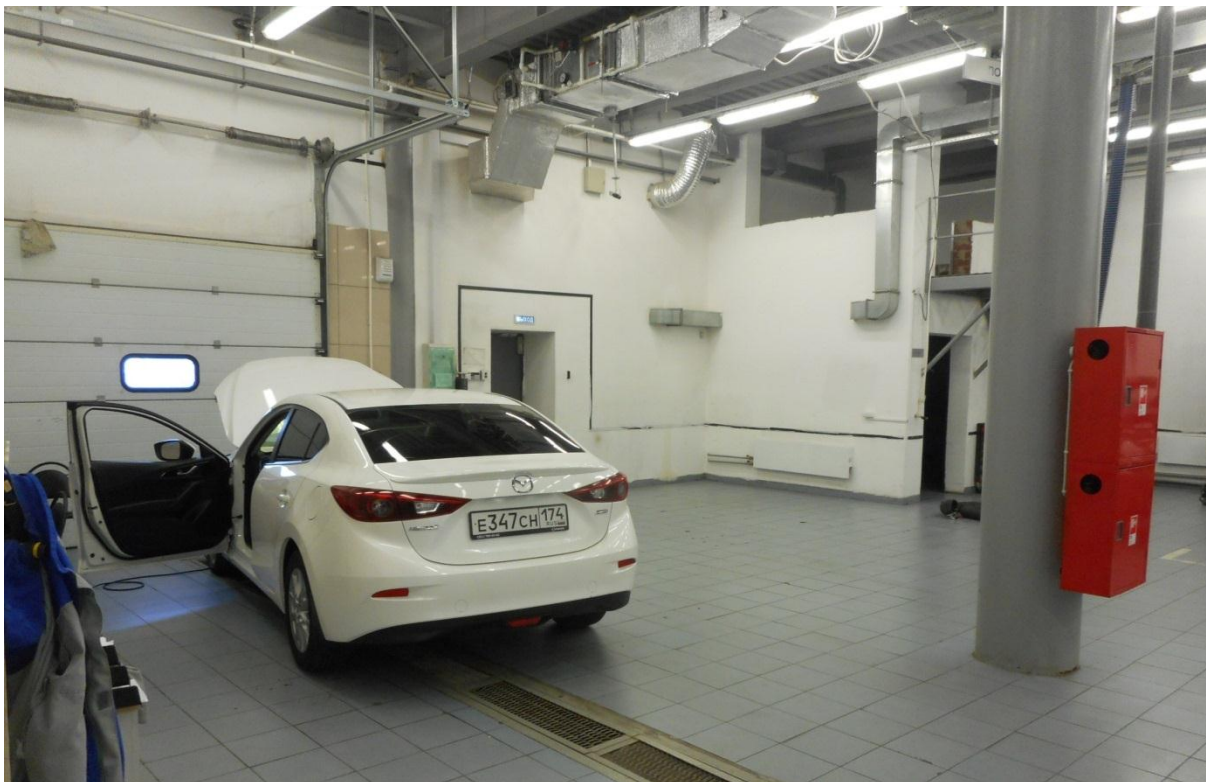


Фото 15. Внутренний вид здания



Фото 16. Внутренний вид здания



Фото 17. Внутренний вид здания

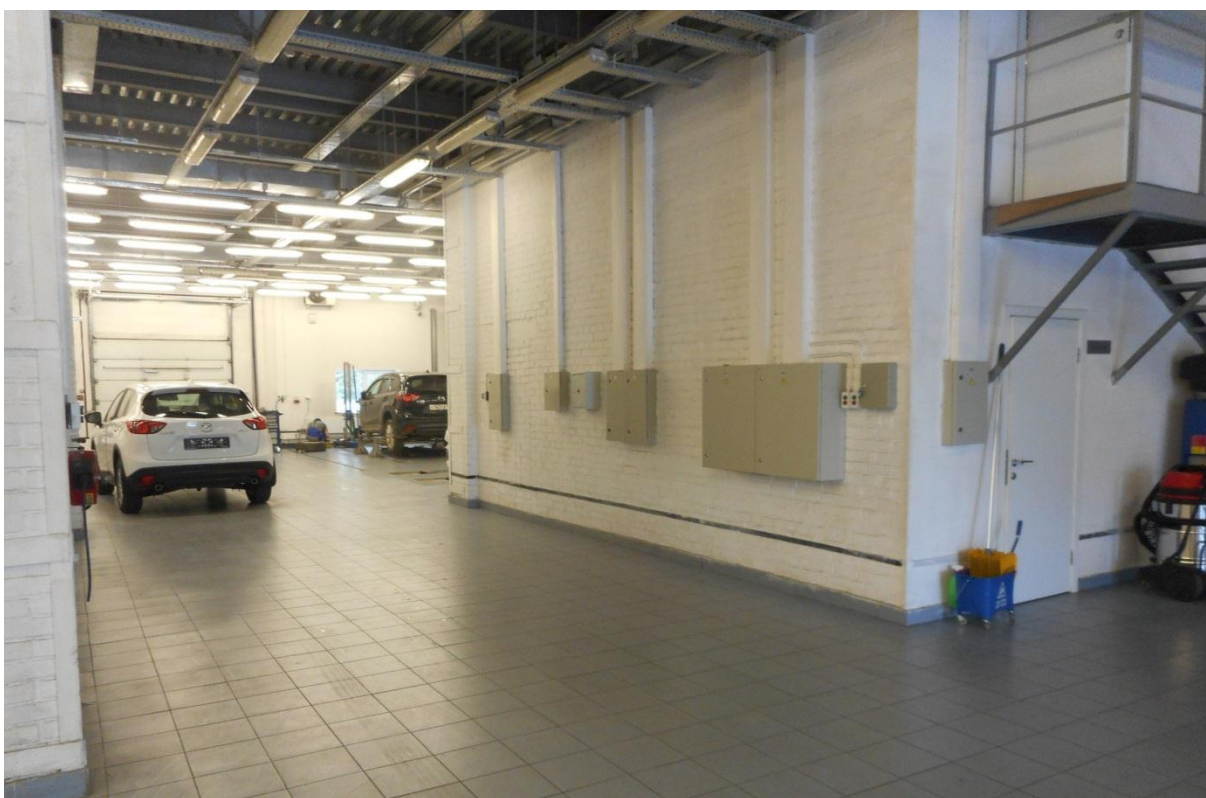


Фото 18. Внутренний вид здания



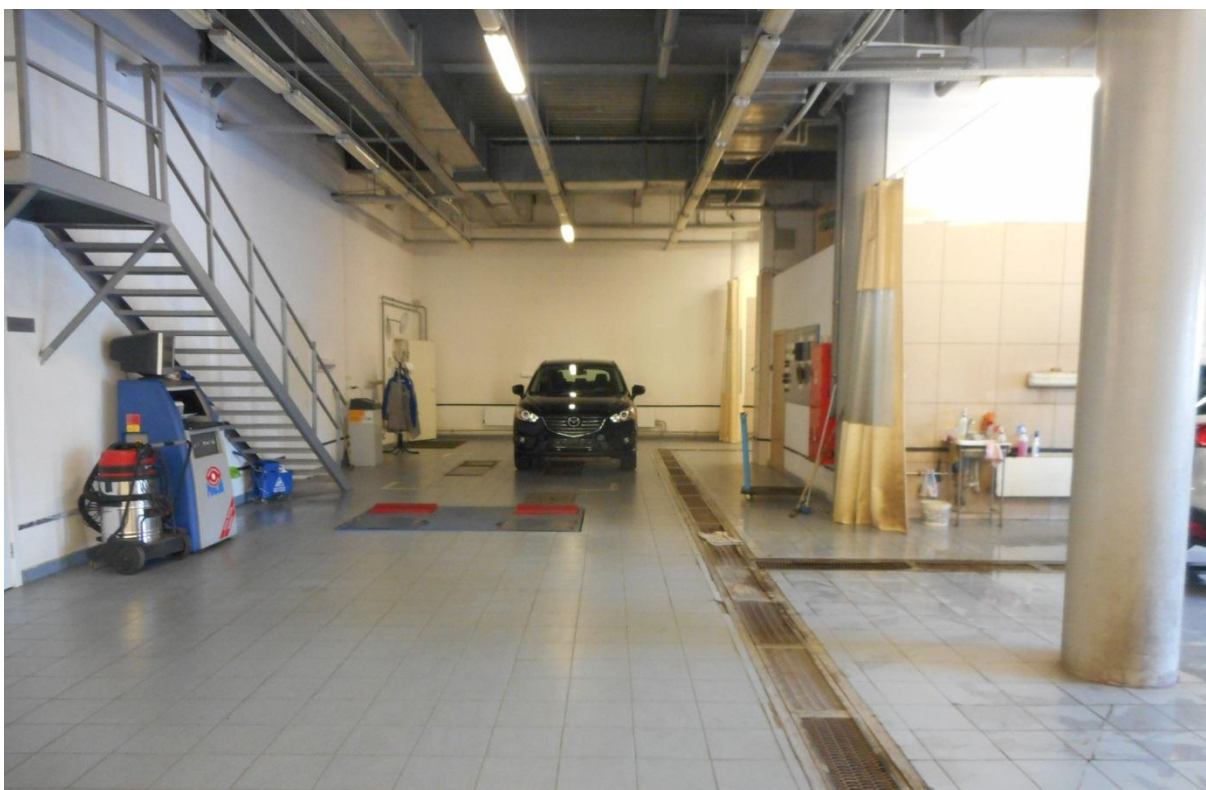


Фото 19. Внутренний вид здания

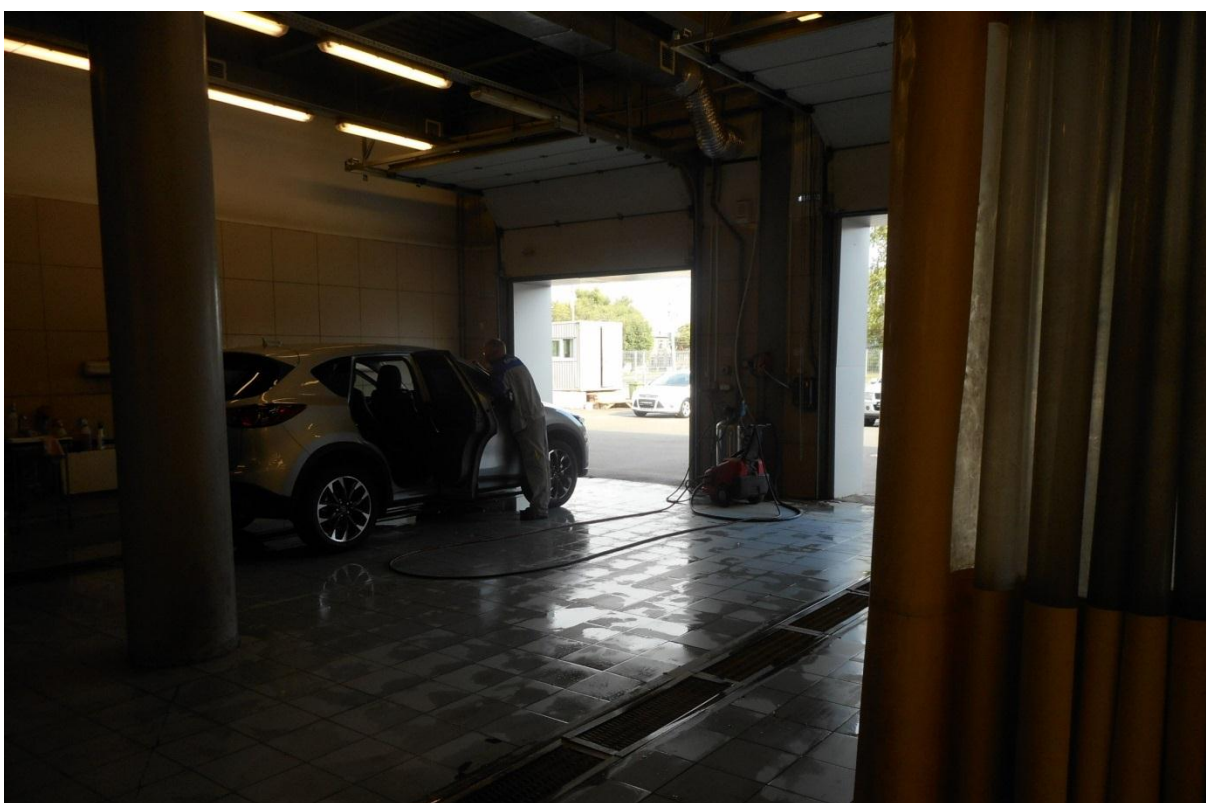


Фото 20. Внутренний вид здания

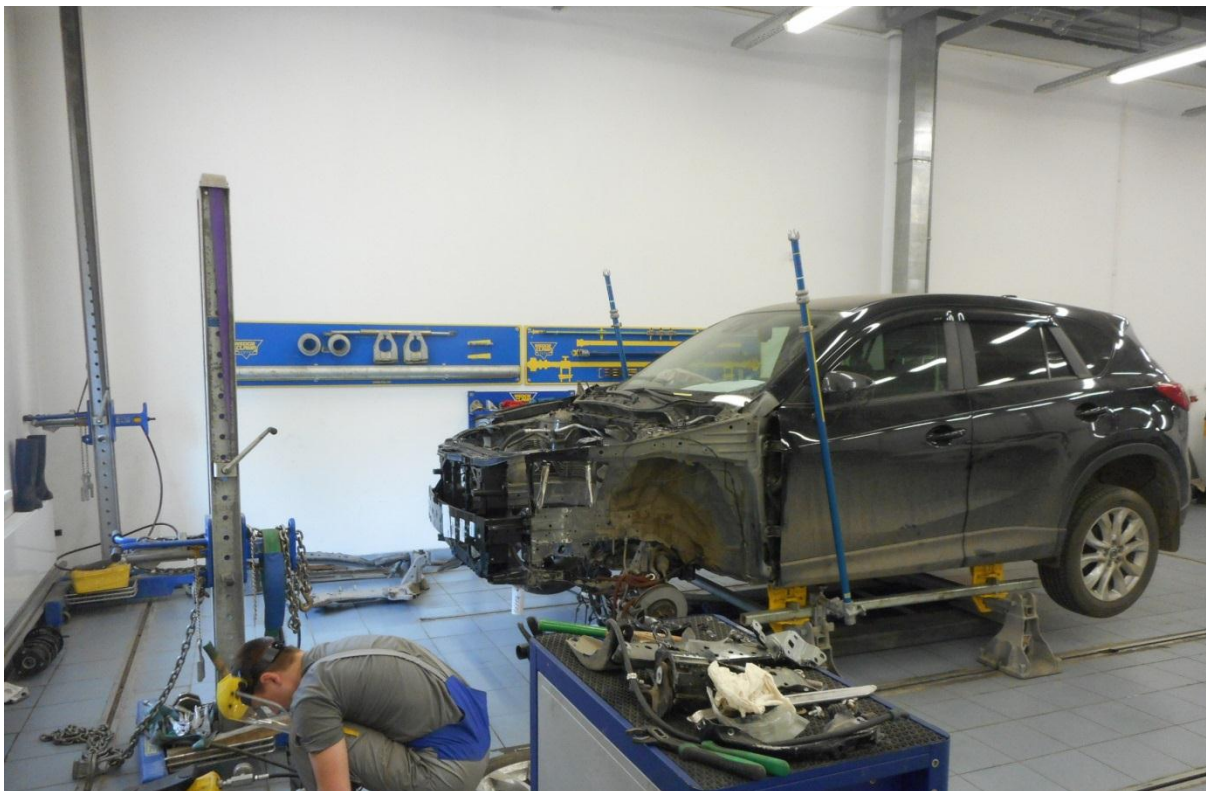


Фото 21. Внутренний вид здания



Фото 22. Внутренний вид здания





Фото 23. Внутренний вид здания

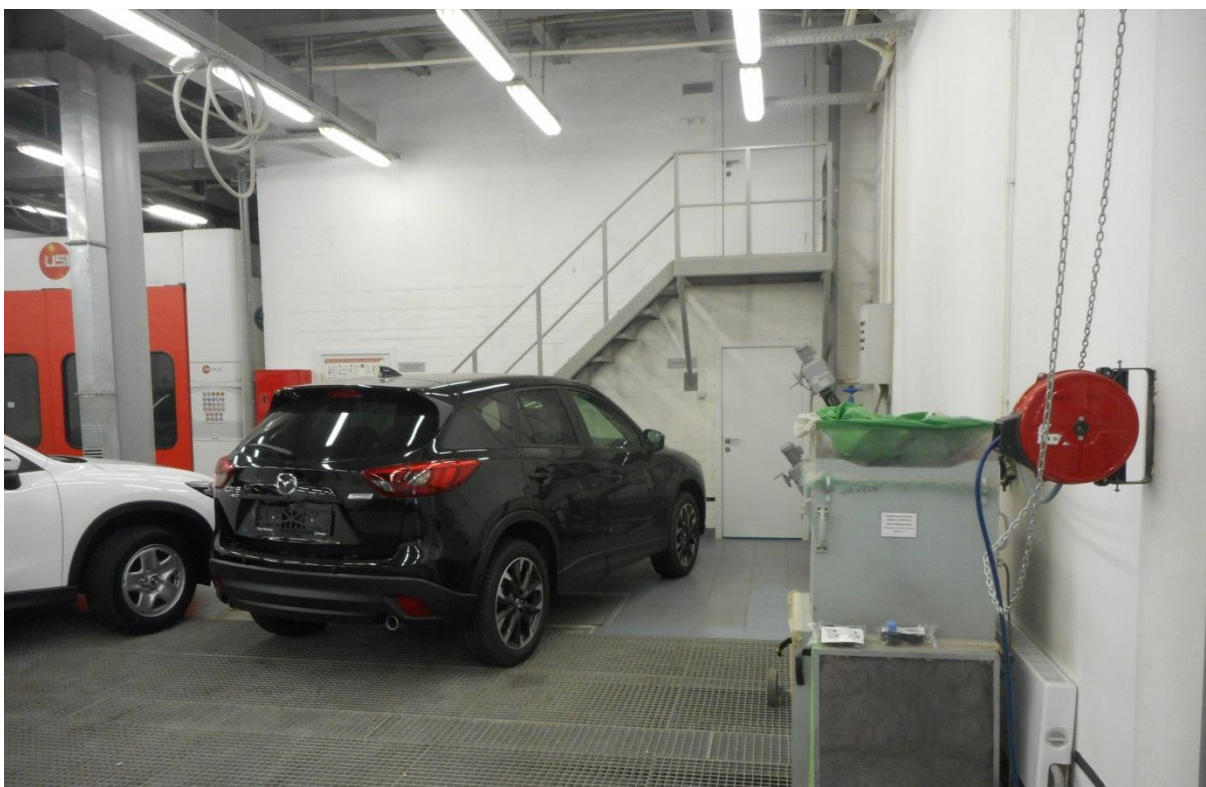


Фото 24. Внутренний вид здания

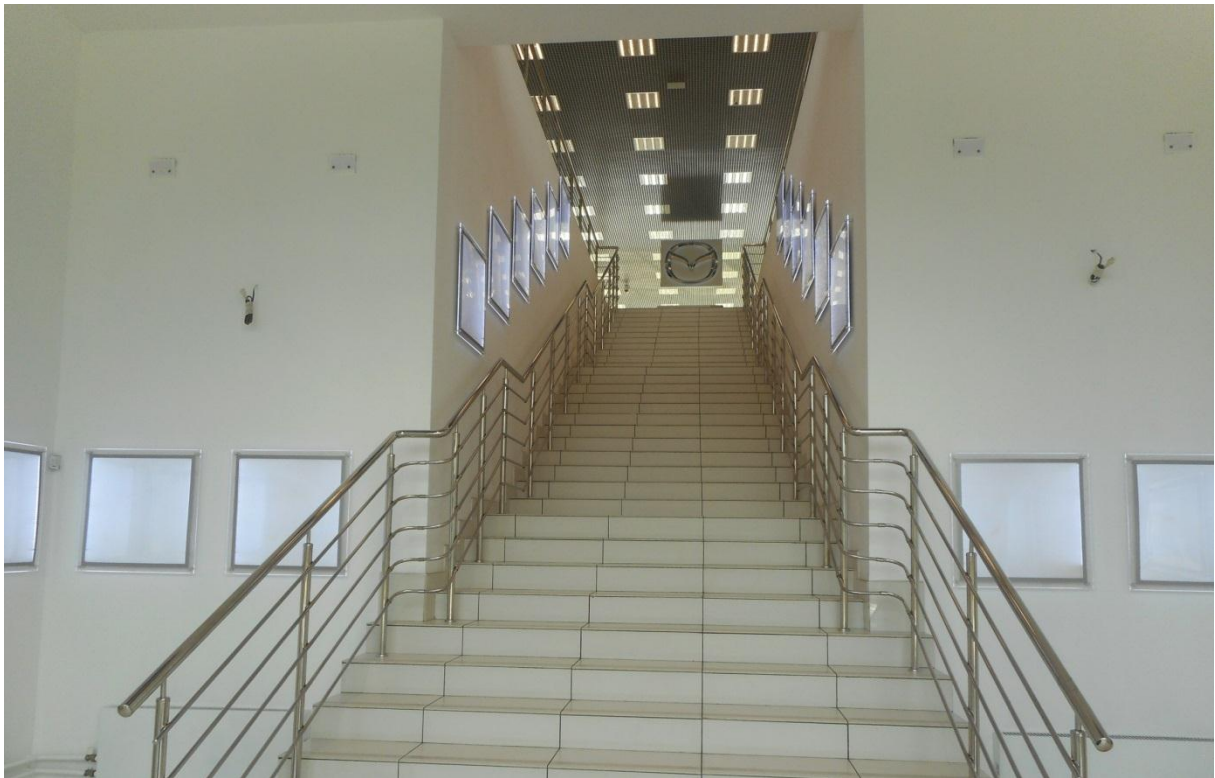


Фото 25. Внутренний вид здания

#### **4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

##### ***4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ***

Основные тенденции социально-экономического развития России в I квартале 2016 года

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года). • Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

По данным Росстата, в январе 2016 г. индекс потребительских цен составил 101,0% (в январе 2015 г. - 103,9%).

Таблица 7

**Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)**

	2015 год		2016 год			
	март	январь-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. н-ду) <sup>1)</sup>	январь-март
ВВП <sup>1)</sup>	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 <sup>7)</sup>	-0,2	99,5 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 <sup>7)</sup>		34024 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 <sup>6)</sup>	99,7 <sup>6)</sup>	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 <sup>8)</sup>		59,3 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 <sup>8)</sup>		37,8 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

\*Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Июль, август - в % к предыдущему месяцу, январь-август - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

7) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

8) Оценка

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82++2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338>



## Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-июнь 2016 года					
Показатели	Единица измерения	Январь-июнь 2016 г.	В % к январю-июню 2015 г.	Июнь 2016 г. в % к	
				июню 2015 г.	маю 2016 г.
<b>Индекс промышленного производства</b>	%	х	95,1	95,4	96,3
Добыча полезных ископаемых	%	х	101,3	111,1	107,3
Обрабатывающие производства	%	х	94,0	93,7	96,2
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	%	х	103,9	101,0	100,7
текстильное и швейное производство	%	х	106,1	103,3	118,7
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	%	х	110,6	95,2	47,3
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели	%	х	83,9	102,9	116,6
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	%	х	110,8	106,8	70,2
химическое производство	%	х	102,6	93,1	89,3
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	%	х	101,6	111,7	96,6
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	%	х	93,4	96,5	93,2
производство машин и оборудования	%	х	86,5	86,0	95,3
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	%	х	65,4	55,9	114,6
производство транспортных средств и оборудования	%	х	121,5	92,4	86,0
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	%	х	103,3	108,2	86,1
Производство промышленной продукции:					
электроэнергия	млн. кВт.час	14 325,5	107,3	111,5	89,0
уголь	тыс. тонн	-	89,8	68,5	97,8
сталь	тыс. тонн	8 567,8	99,2	98,3	90,6
прокат готовый	тыс. тонн	7 470,7	100,8	104,9	95,8
трубы стальные	тыс. тонн	612,4	78,0	76,5	86,0
тракторы	штук	-	159,4	в 2,3 р.	81,1
автомобили грузовые	штук	-	85,6	81,0	108,1

Источник - <http://www.econom-chelreg.ru/socreview>

#### 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМОЕ ИМУЩЕСТВО

Оцениваемое здание дилерского центра - это современный автоцентр, включающий в себя помещения сервисной зоны (автосервис и автомойка), торговые площади (шоу-рум), складские и бытовые помещения, офисные помещения, а также вспомогательные помещения. Здание является недавно выстроенным объектом (2013 год), в настоящее время здание эксплуатируется в надлежащем порядке, используется по назначению.

##### ***Классификация производственно-складской недвижимости***

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы, для этого вся совокупность объектов рынка (например, совокупность торговых помещений, предлагаемых в аренду в определенном городе в течение определенного периода) должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек – по степени готовности в момент продажи), т.е. должна быть проведена типизация объектов.

Целью типизации является выделение групп однородных объектов – как по характеристикам (близких по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене, арендным ставкам).

В зависимости от типа принадлежности, объекты промышленной недвижимости подразделяются на следующие типы:

- Объекты тяжелой промышленности;
- Объекты пищевой и легкой промышленности;
- Объекты специализации широкого спектра.

К данным объектам относятся:

- Имущественные комплексы;
- Заводы;
- Земельные участки промышленного характера;
- Бывшие ВПК.

Промышленные объекты подразделяются на категории типа: «А», «В» и «С». Прежде чем определить принадлежность объекта к тому или иному классу, он должен соответствовать определенным характеристикам. Но необходимо помнить, что параметры, определяющие объект к тому или иному классу, достаточно размытые.

Отдельным классом промышленной недвижимости являются заводы и фабрики. Данные объекты представлены одной группой, но могут отличаться друг от друга: по площади земельного участка, на котором расположен объект, по набору зданий.

Промышленные объекты могут состоять из нескольких зданий, где расположены производственные цеха. В таких предприятиях есть своя система энергоснабжения и отопления. В состав всех зданий промышленного объекта входит и административное здание. Также есть столовая и котельная. Главной характеристикой данных объектов является наличие стоянки для автотранспорта и гаражей.

Из промышленных объектов недвижимости в отдельную категорию относят складские помещения, несмотря на то, что у них есть своя классификация. Отличие складских помещений между собой состоит в различной площади, температурном режиме и ассортименте хранящихся товаров и другом.

К промышленной недвижимости также относятся мосты, путепроводы, дороги и различные другие сооружения инженерного вида.

Следовательно, промышленная недвижимость классифицируется на:

Производственные здания – промышленные и сельскохозяйственные здания. К промышленным зданиям относятся: заводы, фабрики, предприятия транспорта и энергетики, депо, мастерские, шахты.

К сельскохозяйственным зданиям относятся: свинарники, птичники, коровники, зернохранилища. Инженерные сооружения, состоящие из строений специального назначения. Например, мосты, дамбы, тоннели, плотины, мачты.

Земельные участки промышленного назначения, то есть земли, находящиеся за чертой поселения и предназначенные для осуществления деятельности предприятий на этой территории.

Источник: <http://www.yarzemli.ru/klassifikacija-promyshlennoy-nedvizhimosti.html>

Вывод: Производственно-складские помещения, входящие в состав оцениваемого здания, относятся к сегменту промышленной недвижимости - специализации широкого спектра.

### ***Классификация торговой недвижимости***

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка (например, совокупность торговых помещений, предлагаемых в аренду в определенном городе в течение определенного периода) должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек – по степени готовности в момент продажи), т.е. должна быть проведена типизация объектов.

Целью типизации является выделение групп однородных объектов – как по характеристикам (близких по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене, арендным ставкам).

Рынок аренды торговой недвижимости представляет собой по преимуществу рынок аренды помещений (а не зданий). Уровень арендных ставок на помещения в одном торговом центре может отличаться в несколько раз (например, для якорного арендатора – меньше, чем для остальных для магазина вблизи центрального входа – больше, чем в глубине верхнего этажа, и т.д.).

В отличие от рынка жилья, где покупатель (арендатор) – это в основном физические лица, клиенты рынка коммерческой недвижимости – это юридические лица, предприятия и организации. Продавцами вновь построенных нежилых зданий и помещений (или арендодателями) выступают те же организации-застройщики (как собственники). Офисные помещения строят для собственного использования, покупают или арендуют бизнес-структуры любого профиля, общественные, политические и иные организации. Торговые помещения строят для собственного использования, покупают или арендуют представители ритейлингового бизнеса – самого многочисленного и распространенного вида бизнеса.

Такая специфика использования различных видов недвижимости накладывает отпечаток на характер протекающих на каждом сегменте рынка процессов, динамику цен и арендных ставок. На рынке жилья определяющей является цепочка процессов «экономический рост – увеличение доходов населения – рост цен на жилье». На рынке офисов цепочка иная: «экономический рост – рост количества бизнес-структур – рост арендных ставок на офисные помещения». Наконец, на рынке торговой недвижимости действует цепочка «экономический рост – увеличение доходов населения – увеличение деловой активности ритейлингового бизнеса – рост арендных ставок на торговые помещения». Соответственно, различия в характере системного окружения (номенклатуре внешних условий, факторов, влияющих на цены и арендные ставки) различных сегментов рынка необходимо учитывать при планировании операций на рынке недвижимости и анализе рынка.

Классификация торговой недвижимости, в отличие от жилой и офисной, с точки зрения операций на рынке недвижимости проработана недостаточно. Мы рассмотрели различные подходы, применяемые при организации торговли, проектировании торговых объектов. Интересно отметить, что содержащиеся в учебниках последних лет (2000-2001 гг.) и в работах 1985-го, дореволюционного года понятия практически не отличаются.

В приведенных источниках даны следующие варианты классификации объектов торговли.

*По типу здания и особенностей его объемно-планировочного решения:*

- встроенно-пристроенные помещения;
- отдельно стоящие здания;
- торговые комплексы (объекты, включающие несколько зданий – например, магазин и склад).

*По видам и особенностям устройства:*

- магазин-склад (имеет благоустроенные площадки, навесы, складские помещения);
- магазин (стационарное здание или его часть, располагающие земельным участком);
- павильон (оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещение для хранения товаров);
- киоск (оснащенное торговым оборудованием помещение);
- палатка (нестационарное, разборное сооружение).

*По ассортименту реализуемых товаров и размерам торговой площади магазины подразделяют на типы (универмаг, универсам и т.д.), а внутри каждого типа – на типоразмеры. С учетом товарной специализации магазины делят на следующие группы:*

- смешанные (ведущие торговлю как продовольственными, так и непродовольственными товарами);
- универсальные (реализующие универсальный ассортимент продовольственных или непродовольственных товаров – универсам, универмаг и т. д.);
- комбинированные (реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса - мясо/рыба или товары для детей);
- специализированные (реализующие товары одной товарной группы – мясо, рыба, трикотаж и т.п.);
- узкоспециализированные (реализующие товары части товарной группы – например, одной фирменной марки).

Изучая приведенные разнообразные варианты классификации объектов торговли с точки зрения современной рыночной ситуации, можно выделить несколько основных квалификационных признаков, влияющих на уровень арендных ставок в объектах торговли: конструктивный тип объекта, масштаб (размеры) объекта и его товарная номенклатура. Чем капитальнее сооружение, больше размеры и разнообразнее товар, тем (при прочих равных условиях) выше удельная цена (цена 1 кв. м) и арендные ставки в данном объекте. С точки зрения привлекательности для потребителей (и следовательно, для арендаторов) свою роль играют также состояние объекта – возраст здания, качество ремонта, отделки.

В то же время сегодня необходимо рассмотреть более широкий спектр объектов, и в частности, добавить к приведенным выше видам объектов по крайней мере еще один - торговые центры (торговые комплексы).

Торговый центр (Тц), торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК) – это новое явление в российской экономике. В то же время Shopping center – на сегодня самый популярный формат в западных странах. Американский институт ULI (Urban Land Institute) определяет торговый центр как группу розничных предприятий на специально спланированном участке, объединенных архитектурно, управляемых единой компанией, обеспеченных парковками. А по нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.

По данным агентства AC Nielsen, за последние 20 лет доля этих магазинов в товарообороте западных стран (Англии, Германии, Швеции, Франции) выросла с 51% до 81%. В восточноевропейских странах, таких как Словения или Польша, их доля сегодня тоже довольно значительна - порядка 25% всего товарооборота.

Основное отличие их формата от обычных (даже большемасштабных) магазинов состоит в широком развитии дополнительных услуг и сервиса, в том числе развлекательного.

Таблица 8

Средняя торговая площадь, тыс. кв. м	Около 30
Количество арендопригодных этажей	3-4
Средняя вместимость парковки, машиномест	1500
Среднее отношение торговой площади ТЦ к вместимости парковки, кв. м/машиноместо	Менее 30
Центр формирования спроса у покупателей	Супермаркет, гипермаркет
Дополнительные центры притяжения	Развлекательные центры, мультиплексы, фуд-корты и т.п.
Отправная точка в развитии	Один или несколько якорных арендаторов
Ассортиментный ряд товаров	Максимальная широта, жесткое соответствие оптимальной концепции

В отличие от офисной и тем более жилой недвижимости, торговая недвижимость является непосредственным средством производства (ритейлингового бизнеса). Стоимость помещений, уровень арендных ставок в значительной степени зависят от доходности размещенных в них видов бизнеса. Это вытекает как из стандартов оценки приносящей доход недвижимости (при использовании доходного подхода к определению стоимости объекта), так и из практики управления объектами торговой недвижимости, назначения арендных ставок арендодателями, брокерами, управляющими.

Поэтому классификация объектов торговой недвижимости должна быть многовариантной, в зависимости от решаемой задачи. Во-первых, она должна быть произведена применительно к совокупности объектов, независимо от их товарной номенклатуры. Во-вторых, она должна быть конкретизирована применительно к объектам или их частям (помещениям) с одной выбранной категорией товаров (при этом степень товарной специализации определяется задачей исследования).

Первым, основополагающим признаком качества объектов торговой недвижимости мы приняли масштаб объекта, и в связи с этим разделили объекты на 6 классов:

- класс А – комплекс зданий со своей территорией (торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (Тц), молл, гипермолл, гипермаркет);
- класс В - отдельное здание-магазин (супермаркет, универсам);
- класс С - нижние этажи в жилом или офисном здании (продовольственный, промтоварный магазин, аптека);
- класс D - пристройка, павильон, «стекляшка» (небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона);
- класс Е - нежилые помещения свободного назначения (первые этажи и подвалы жилого дома);
- класс F – то же до отделки или реконструкции.

Всего при типизации торговых объектов по качеству принято 9 классификационных признаков:

- масштаб объекта;
- принятые названия;
- товарная специализация;
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис, наличие дополнительных центров притяжения покупателей;
- расположение;
- конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения;
- паркинг;
- управление зданием, охрана.

В результате получено 10 типов торговой недвижимости.

*Источник: Стерник Г.М. ТИПОЛОГИЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ*  
<http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Sternik-G.M.-TIPOLOGIYA-TORGOVOI-NEDVIJIMOSTI.html>

Вывод: Торговые помещения, входящие в состав объекта оценки можно отнести к классам А и В, согласно требуемым параметрам, приведенным в настоящем разделе Отчета.

*4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН*

**4.2.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Челябинской области в I квартале 2016г.**

Условно рынок производственно-складской недвижимости Челябинской области можно разделить на 3 ценовые зоны.

Первая ценовая зона характеризуется наиболее активным рынком: наивысшие ставки аренды и стоимости предложений к продаже, наибольшая величина спроса и предложения, насыщенность и разнообразие рынка – основные характеристики, присущие данной категории недвижимости области. В общем случае, к данной категории относится производственно-складская недвижимость г. Челябинска. Челябинск, будучи областным центром, является пунктом сосредоточения деловой активности области, что обуславливает повышенный интерес к объектам коммерческой недвижимости.

Вторая ценовая зона включает в себя наиболее крупные областные города: Магнитогорск, Миасс, Златоуст и другие, а также город-спутник Челябинска – Копейск. Рынок недвижимости производственно-складского назначения характеризуется несколько меньшей привлекательностью и насыщенностью (главным образом, что объясняется периферийным по отношению к областному центру местоположением), что в свою очередь оказывает влияние на величину рыночных цен. Стоимость продажи производственно-складской недвижимости, относящейся ко второй ценовой зоне, примерно на 15-20% ниже, чем недвижимость аналогичного назначения, предлагаемая к продаже в областном центре.

Третья ценовая зона объединяет более мелкие населенные пункты области, а также расположенные вблизи них производственные площадки. На основании анализа рынка производственно-складской недвижимости установлено, что стоимость предложения объектов подобного назначения ниже, чем в областном центре примерно на 30-40%. Столь низкая коммерческая привлекательность (мерилом которой служит цена) обуславливается в большинстве своем нетипичностью использования недвижимости в качестве производственной на территориях, значительно удаленных от крупных городов. Назначение недвижимости обуславливает необходимость удобного доступа к базе транспорта, необходимость коммуникационного обеспечения, ресурсного обеспечения и прочее. То есть зачастую расположение производства на значительном удалении от крупных городских территорий представляется собственнику экономически не выгодным. Данный факт главным образом можно объяснить существенно меньшую востребованностью производственной недвижимости в области.

В нижеследующих таблицах представлены средние значения цен предложения объектов производственно-складской недвижимости, расположенной в Челябинской области. Диапазоны изменения значений установлены на основании анализа рынка купли-продажи объектов производственно складского назначения в Челябинской области. Выводы о стоимости объектов производственного назначения строились на основании среднерыночной информации, представленной на специализированных интернет-сайтах о купле-продаже коммерческой недвижимости в Челябинской области (вторая и третья ценовые зоны). Примеры предложений к продаже объектов производственного назначения, имеющих место быть на дату оценки, представлены в нижеследующих таблицах.

Анализируя, имеющиеся предложения по продаже производственно-складской недвижимости в городах Челябинской области (вторая ценовая зона), можно отметить следующее:

1) наибольшее количество предложений приходится на теплые производственно-складские капитальные объекты (здания). На теплые производственно-складские объекты приходится порядка 50% общего предложения рассматриваемого сегмента, при этом диапазон цен составляет от 3,5 до 32,2 тыс.руб./кв.м, средняя стоимость составляет 12,8 тыс.руб./кв.м;

2) приблизительно 25% предложений составляют имущественные комплексы

(производственно-складские базы), в состав которых входят отапливаемые и неотапливаемые здания производственно-складского назначения, а также здания административно-бытового назначения, диапазон цен составляет: от 4,2 до 21,0 тыс.руб./м<sup>2</sup>, средняя стоимость 12,0 тыс.руб./кв.м;\_\_

3) около 10% предложений составляют отдельностоящие неотапливаемые металлические здания, диапазон цен составляет: от 3,5 до 7,5 тыс.руб./кв.м, средняя стоимость 5,3 тыс.руб./кв.м;

4) примерно по 5% от общего объема рынка приходится на предложения капитальных неотапливаемых зданий, специализированных неотапливаемых зданий (зерносклады, овощехранилища) и административно-бытовых зданий. Диапазон цен составляет: от 5,5 до 8,7 тыс.руб./кв.м, среднее значение – 7,6 тыс.руб./кв.м. – по отдельностоящим капитальным неотапливаемым зданиям; от 2,9 до 6,0 тыс.руб./кв.м., среднее – 4,1 тыс.руб./кв.м. – по зерноскладам, овощехранилищам; от 11,0 до 40,8 тыс.руб./кв.м., среднее – 20,0 тыс.руб. – по административно-бытовым объектам.

Таблица 9

Средние рыночные цены по объектам, расположенным в различных городах Челябинской области (2 ценовая зона)

Тип помещений	Диапазон цен, тыс. руб./м <sup>2</sup>	Средняя стоимость, тыс. руб./м <sup>2</sup>
Металлические не отапливаемые здания производственно-складского назначения	3,9 – 7,5	5,3
Капитальные не отапливаемые здания производственно-складского назначения (зерносклады, овощехранилища)	2,9 – 6,0	4,1
Капитальные не отапливаемые здания производственно-складского назначения (универсальные)	6,5 – 8,7	7,6
Капитальные отапливаемые здания производственно-складского назначения	3,5 – 32,2	12,8
Капитальные здания административно-бытового назначения	11,0 – 40,8	20,0
Производственно-складские базы в составе административно-бытовых, производственно-складских и вспомогательных объектов	4,2 – 21,0	12,0

Анализируя, имеющиеся предложения по продаже производственно-складской недвижимости в мелких населенных пунктах Челябинской области (третья ценовая зона), можно отметить следующее:

1) наибольшее количество предложений приходится на теплые производственно-складские капитальные объекты (здания). На теплые производственно-складские объекты приходится порядка 27% общего предложения рассматриваемого сегмента, при этом диапазон цен составляет от 4,4 до 23 тыс.руб./кв.м, средняя стоимость составляет 11,7 тыс.руб./кв.м;

2) приблизительно 27% предложений составляют имущественные комплексы (производственно-складские базы), в состав которых входят отапливаемые и неотапливаемые здания производственно-складского назначения, а также здания административно-бытового назначения, диапазон цен составляет: от 1,5 до 17,0 тыс.руб./м<sup>2</sup>, средняя стоимость 7,2 тыс.руб./кв.м;

3) около 23% предложений составляют специализированные неотапливаемые здания производственно-складского назначения (зерносклады, овощехранилища), диапазон цен составляет: от 1,5 до 5,0 тыс.руб./кв.м, средняя стоимость 3,2 тыс.руб./кв.м;

4) примерно по 13% от общего объема рынка приходится на предложения капитальных неотапливаемых зданий, диапазон цен составляет от 1,7 до 8,5 тыс.руб./кв.м, среднее значение – 4,8 тыс.руб./кв.м;

5) примерно 5% предложения приходится на металлические неотапливаемые производственно-складские здания, диапазон цен составляет от 1,0 до 5,5 тыс.руб./кв.м, среднее значение 3,0 тыс.руб./кв.м.



б) около 5% предложения приходится на административно-бытовые здания (помещения), диапазон цен составляет от 7,5 до 21,8 тыс.руб./кв.м, среднее значение 16,1 тыс.руб./кв.м.

Таблица 10

Средние рыночные цены по объектам, расположенным в небольших населенных пунктах Челябинской области (3 ценовая зона)

Тип помещений	Диапазон цен, тыс. руб./м²	Средняя стоимость, тыс. руб./м²
Металлические не отапливаемые здания производственно-складского назначения	1,0 – 5,5	3,0
Капитальные не отапливаемые здания производственно-складского назначения (зерносклады, овощехранилища)	1,5 – 5,0	3,2
Капитальные не отапливаемые здания производственно-складского назначения (универсальные)	1,7 – 8,5	4,8
Капитальные отапливаемые здания производственно-складского назначения	4,6 – 22,0	11,3
Капитальные здания административно-бытового назначения	7,5 – 14,8	16,1
Производственно-складские базы в составе административно-бытовых, производственно-складских и вспомогательных объектов	1,5 – 17,0	7,2

В отношении средних ставок арендной платы, преобладающих на рынке производственно-складской недвижимости, расположенной в области, ситуация аналогична: крайне ограниченное количество предложений, на основании которых делать выводы о средних ставках арендной платы представляется не правомерным. В ходе проведенных исследований, Оценщики считают возможным в качестве ориентировочного, среднего уровня ставок арендной платы за объекты производственно-складского назначения избрать диапазон значений арендных ставок, принятых для расчета методами доходного подхода. То есть принятый в рамках данного отчета интервал рыночных ставок арендной платы за объекты, аналогичные оцениваемым, в общем случае соответствует диапазону от 50 до 160 рублей за кв.м – в отношении производственно-складских объектов, и диапазону от 200 до 250 рублей за кв.м – в отношении административно-бытовых объектов.

Существенное влияние на стоимость объектов производственно-складского назначения, помимо принадлежности их к определенному подсегменту рынка (капитальные теплые, капитальные холодные, металлические холодные, административно-бытовые), оказывает так же районное расположение. Кроме того, достаточно существенное влияние на стоимость земельных участков оказывает их локальное расположение. Различия цен объектов производственно-складского назначения в зависимости от районного расположения может быть обусловлено преобладающим вариантом использования активов в конкретном районе, удобства транспортной доступности, однородностью окружающей застройки и другими факторами.



Распределение предложений производственно-складской недвижимости по районам г. Челябинска и области

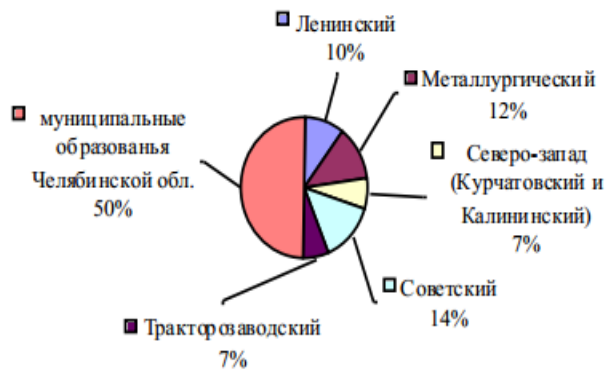


Рисунок 4.

Как видно из представленной диаграммы 50% производственно-складской недвижимости находится в городе Челябинске и 50% в области. Наибольшая доля предложения в г. Челябинске приходится на Советский район (14%), что можно объяснить сосредоточением в данном районе основных производственно-складских зон, примыкание к трассам федерального значения (М-5 и М-36). Так же достаточно большой объем предложения производственно-складской недвижимости наблюдается в Metallurgical, Ленинском районе и на Северо-западе, объединяющим в себя Калининский и Курчатовский административные районы города.

Наименьшее число предложений к продаже объектов производственно-складского назначения наблюдается в Тракторозаводском районе. Данное обстоятельство может быть объяснено тем, что на производственных территориях данного района сосредоточено большое количество стабильно функционирующих производственных предприятий, чьи активы призваны обеспечивать производственный процесс собственника и не предлагаются в настоящее время к реализации на открытом рынке. Ленинский район Анализ рынка предложений к продаже производственно-складских объектов в Ленинском районе города Челябинска. На дату составления анализа рынка в Ленинском районе было зафиксировано около 50 предложений объектов производственно-складской недвижимости. В нижеследующей таблице представлена разбивка предложений по категориям недвижимости с указанием диапазона цен предложений и выводением средней рыночной стоимости по каждой категории.

Таблица 11

№	Категория недвижимости производственно-складского назначения	Объем предложения в общем предложении производственно-складской недвижимости района, %	Диапазон цен, тыс.руб./кв.м	Средняя цена, тыс.руб./кв.м
1	Капитальные отапливаемые	70	6,0 – 22,9	12,8
2	Капитальные неотапливаемые	20	6,0 – 11,6	9,3
3	Административно-бытовые	10	27,3 – 28,2	27,8

Металлургический район Анализ рынка предложений к продаже производственно-складских объектов в Metallurgical районе города Челябинска.

На дату составления анализа рынка в Metallurgical районе было зафиксировано около 60 предложений объектов производственно-складской недвижимости. В нижеследующей таблице представлена разбивка предложений по категориям недвижимости с указанием диапазона цен предложений и выводением средней рыночной стоимости по каждой категории.

Таблица 12

№	Категория недвижимости производственно-складского назначения	Объем предложения в общем предложении производственно- складской недвижимости района, %	Диапазон цен, тыс.руб./кв.м	Средняя цена, тыс.руб./кв.м
1	Капитальные отапливаемые	48	9,4 – 36,4	15,0
2	Капитальные неотапливаемые	20	6,0 – 12,0	9,0
3	Административно-бытовые	12	23,6 – 29,4	26,6
4	Базы, в составе объектов различного назначения	20	5,3 – 12,5	9,0

## Тракторозаводский район

Анализ рынка предложений к продаже производственно-складских объектов в Тракторозаводском районе города Челябинска.

На дату составления анализа рынка в Тракторозаводском районе было зафиксировано около 30 предложений объектов производственно-складской недвижимости. В нижеприведенной таблице представлена разбивка предложений по категориям недвижимости с указанием диапазона цен предложений и выводением средней рыночной стоимости по каждой категории.

Таблица 13

№	Категория недвижимости производственно-складского назначения	Объем предложения в общем предложении производственно- складской недвижимости района, %	Диапазон цен, тыс.руб./кв.м	Средняя цена, тыс.руб./кв.м
1	Капитальные отапливаемые	80	9,9 – 20,9	16,5
2	Капитальные неотапливаемые	20	6,3 – 10,0	8,8

Курчатовский и Калининский районы (Северо-Запад) Анализ рынка предложений к продаже производственно-складских объектов в Курчатовском и Калининском районах (Северо-Запад) города Челябинска.

На Северо-западе (Калининском и Курчатовском районах) было зафиксировано около 40 предложений объектов производственно-складской недвижимости. В нижеприведенной таблице представлена разбивка предложений по категориям недвижимости с указанием диапазона цен предложений и выводением средней рыночной стоимости по каждой категории.

Таблица 14

№	Категория недвижимости производственно-складского назначения	Объем предложения в общем предложении производственно- складской недвижимости района, %	Диапазон цен, тыс.руб./кв.м	Средняя цена, тыс.руб./кв.м
1	Капитальные отапливаемые	70	7,2 – 26,2	15,3
2	Капитальные неотапливаемые	10	10,0 – 12,0	11,0
3	Административно-бытовые	10	21,8 – 25,2	23,5
4	Базы, в составе объектов различного назначения	10	10,3 – 23,3	15,0

## Советский район

Анализ рынка предложений к продаже производственно-складских объектов в Советском районе города Челябинска. На конец 2015 года, в Советском районе было зафиксировано около 80 предложений объектов производственно-складской недвижимости. В нижеприведенной таблице представлена разбивка предложений по категориям недвижимости с указанием диапазона цен предложений и выводением средней рыночной стоимости по каждой категории.

Таблица 15

№	Категория недвижимости производственно-складского назначения	Объем предложения в общем предложении производственно- складской недвижимости района, %	Диапазон цен, тыс.руб./кв.м	Средняя цена, тыс.руб./кв.м
1	Капитальные отапливаемые	55	6,8 – 26,2	18,2
2	Капитальные неотапливаемые	15	6,8 – 12,0	9,4
3	Административно-бытовые	15	13,7 – 25,0	22,0
4	Базы, в составе объектов различного назначения	15	8,1 – 25,4	18,7

Таблица 16

Средняя стоимость предложений по продаже недвижимости по типам объектов в г.  
Челябинске, тыс.руб./м<sup>2</sup>

Район города Тип объекта	Стоимость предложения объектов, тыс.руб./м <sup>2</sup>					Средняя стоимость предложений, тыс.руб./м <sup>2</sup>
	Ленинский район	Металлургический район	Тракторозаводский район	Северо-запад (Курчатовский и Калининский)	Советский район	
Капитальные отапливаемые	12,8	15,0	16,5	15,3	18,2	15,6
Капитальные неотапливаемые	9,3	9,0	8,8	11,0	9,4	9,5
Административно-бытовые	27,8	26,6	-	23,5	22,0	25
Производственно-складские базы, в составе объектов различного назначения	-	9,0	-	15,0	18,7	14,2

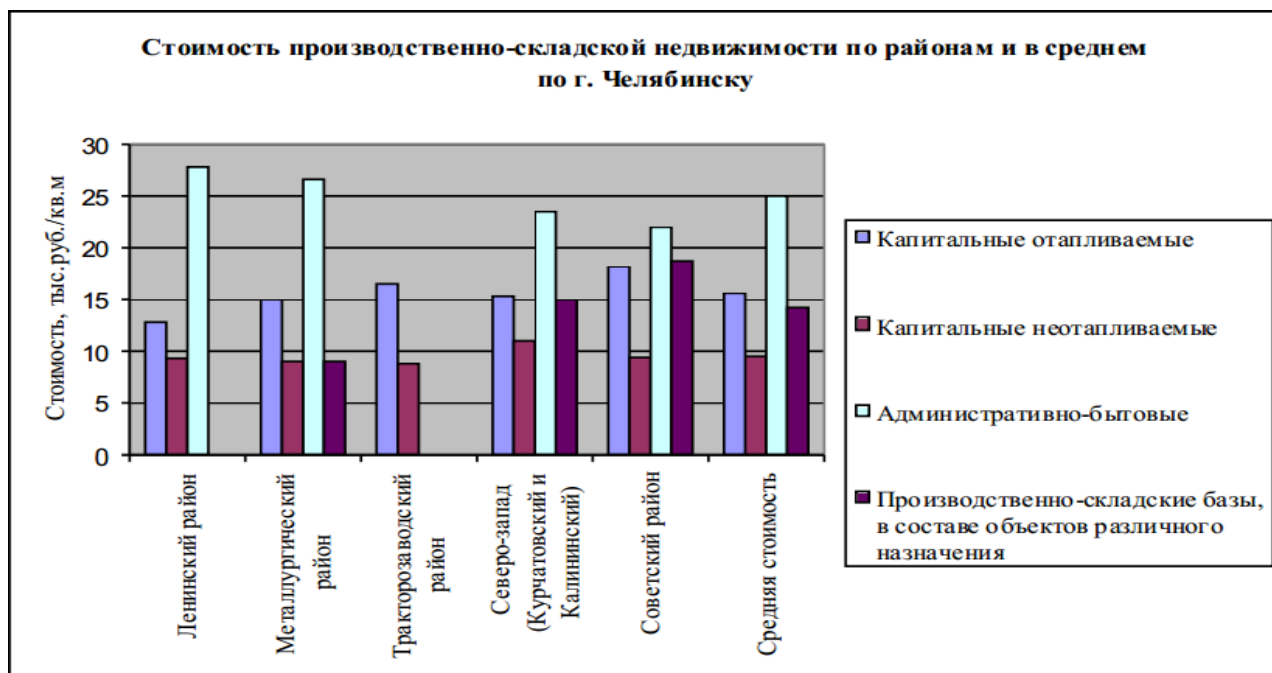


Рисунок 5.

В отношении рынка аренды объектов производственно-складского назначения, наблюдается идентичная тенденция, распределению на рынке продажи производственно-складской недвижимости. Наиболее наполненным по количеству предложений к аренде объ-

ектов производственно-складского назначения является Советский район, наименее – Ленинский.

Таблица 17

Средняя величина арендной ставки недвижимости по типам объектов в г. Челябинске, руб./м<sup>2</sup> в месяц

Район города Тип объекта	Величина арендной ставки, руб./м <sup>2</sup> в месяц					Средняя величина арендной ставки, руб./м <sup>2</sup> в месяц
	Ленинский район	Металлургический район	Тракторозаводский район	Северо-запад (Курчатовский и Калининский)	Советский район	
Отапливаемые производственно-складские объекты	170	200	193	218	229	202
Неотапливаемые производственно-складские объекты	125	95	108	140	141	122
Административно-бытовые объекты	220	250	290	270	318	270
Площадки для открытого складирования	45	60	-	40	59	51

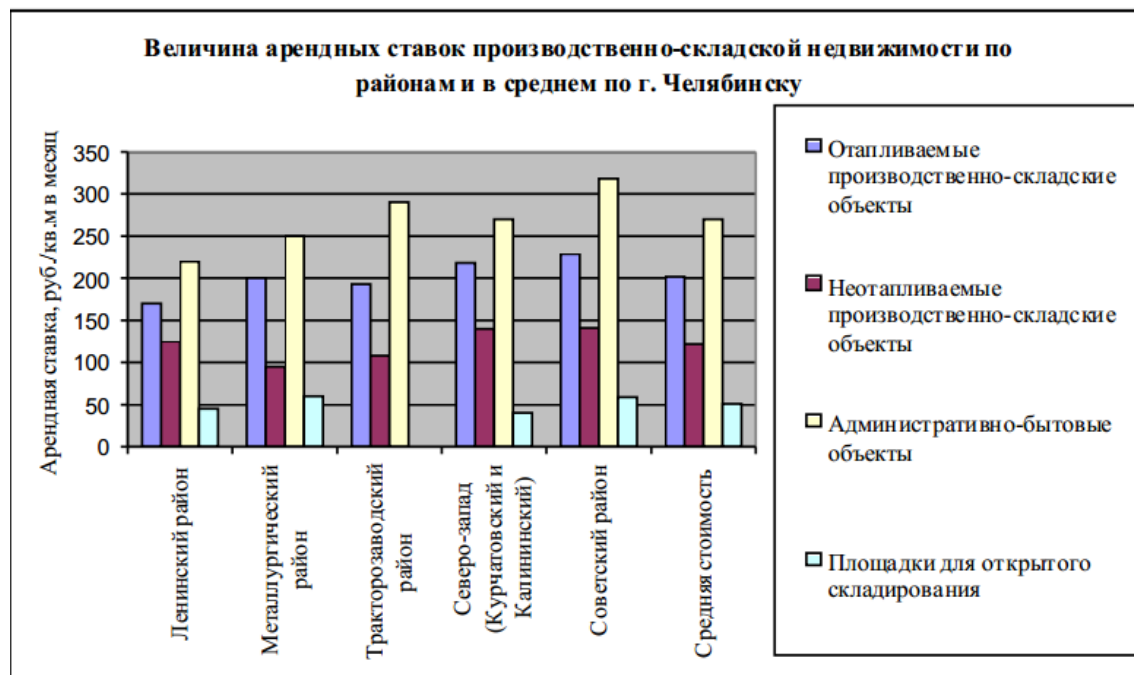


Рисунок 6.

Особенности рынка коммерческой недвижимости Челябинской области таковы, что баланс спроса и предложения в ценовом выражении ориентируется на центры деловой активности региона. Фактор местоположения в данном случае играет определяющую роль: близость к областному центру позволяет говорить о влиянии общей динамики цен, которая обычно определяется рынками недвижимости крупных населенных пунктов.

Стоимость помещений на рынке коммерческой недвижимости изменяется менее активно, чем на рынке жилья. Цены и арендные ставки растут точечно, на наиболее привлекательные объекты в зависимости от расположения (набирают популярность районы за преде-

лами центральной зоны в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей), размеров помещения и его качества.

В основном предложения по помещениям, сдаваемых в аренду, также как и предложения на продажу в удаленных от областного центра городах Челябинской области, единичны, что не позволяет выявить тенденцию формирования стоимости коммерческой недвижимости в городе. Выявлено, что по мере роста удаленности от Челябинска снижается количество предложений на продажу. В отдаленных районах количество предложений на продажу нежилой недвижимости вообще сокращается до единичных предложений. Такая тенденция объясняется достаточно низкой деловой активностью в городах Челябинской области. Местные покупатели не способны обеспечить нормальное функционирование рынка нежилой недвижимости, спрос на рынке определяется предпринимателями из областного центра, которые заинтересованы в максимальной близости объекта нежилой недвижимости к Челябинску.

Риэлтерские фирмы, выставяющие на продажу недвижимость в небольших городах Челябинской области, утверждают, что спросом пользуются 2 категории нежилых помещений: встроенные помещения на первых этажах жилых домов под коммерческую деятельность и производственно-складские помещения. При продаже коммерческой недвижимости для офисных помещений большое значение имеет удаленность от центра, а для производственно-складских – близость к основным транспортным магистралям. Также существуют многочисленные предложения о продаже жилой недвижимости и квартир для последующего перевода в нежилой фонд и использования в коммерческих целях (организация офиса, банковского учреждения, магазина, общепита). В основном это квартиры на первых этажах жилых домов, окна которых выходят на оживленные улицы.

Ценообразование по многим объектам носит весьма специфический характер, основными критериями которого являются индивидуальные характеристики объекта.

Следует отметить существующую особенность для областного рынка по распределению предложения – преобладающее количество заявок на продажу производственной недвижимости, в отличие от рынка такого крупного делового центра как Челябинск, в котором преобладают заявки на продажу офисных и торговых помещений.

Средние цены предложений по Челябинской области представлены ниже:

Производственно-складская недвижимость	Минимальная цена 4 396 руб./кв.м.	Максимальная цена 10 436 руб./кв.м.
Офисная недвижимость	Минимальная цена 13 889 руб./кв.м.	Максимальная цена 54 545 руб./кв.м.
Торговая недвижимость	Минимальная цена 13 988 руб./кв.м.	Максимальная цена 60 000 руб./кв.м.

Рисунок 7.

Источники: [www.domchel.ru](http://www.domchel.ru), [www.74dom.ru](http://www.74dom.ru), [www.chelrel.ru](http://www.chelrel.ru).

По состоянию на 01.01.2015 на территории города Челябинска функционировало 4794 предприятия торговли, из них: 3114 магазинов, 883 павильона, 797 киосков, 10 рынков и 20 ярмарок. За 9 мес. 2015 года отмечен спад доходов населения Челябинской области (3,2% по данным Челстата). Снизился и оборот розничной торговли: за 10 мес. 2015 – оборот розничной торговли составил 42,1 млрд руб, падение к соответствующему периоду прошлого года – 15%.



### Челябинск вошел в 10-ку по обеспеченности торговыми площадями

Обеспеченность качественными торговыми площадями городов-миллиоников на 1000 жителей на 01.11.2015, кв. м

Екатеринбург	510
Санкт-Петербург	500
Казань	420
Москва	400
Новосибирск	350
Нижний Новгород	335
Ростов-на-Дону	325
Челябинск	315
Красноярск	200
Новосибирск	190
Пермь	115
Омск	100

Источник: открытые источники, расчеты «ДК»

Рисунок 8.

Источник: "Деловой квартал", <http://ekb.dk.ru/about/contacts/ekb>

К качественным торговым площадям принято относить специализированные торговые комплексы, универсальные торговые и торгово-развлекательные центры. На 16.11.2015 в Челябинске функционирует 75 ТРК и ТК общей площадью более 1200 тыс кв.м и арендопригодной около 750тыс кв.м, более половины из которых являются универсальными.

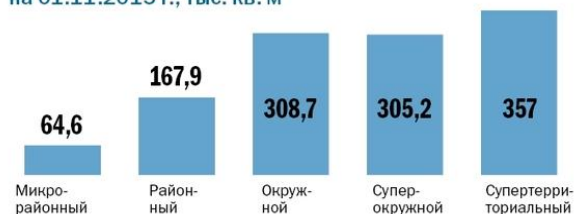
В ноябре 2015 г открылся ТРК Алмаз, который стал крупнейшим в Челябинской области. ТРК «Алмаз» строился с 2013 года, общая площадь комплекса составила 222 тыс. кв. м, арендопригодная – 90 тыс. кв. м. Данный ТРК стал третьим для УК «Родник», увеличив общую площадь управления почти до 400тыс кв.м. ТРК «Алмаз» стал вторым после ТРК «Родник» комплексом суперрегионального типа.

### На долю 8 крупнейших объектов приходится половина торговых площадей Челябинска

Распределение ТРК и ТЦ по количеству объектов на 01.11.2015 г.



Распределение ТРК и ТЦ по общей площади на 01.11.2015 г., тыс. кв. м



Источник: АЦ РК «Служба недвижимости»

Рисунок 9.

Также отметим, что в октябре 2015г. был закончен первый этап реконструкции ТК «КС», который стал крупнейшим в металлургическом районе Челябинска. Реконцепцию «КС» начала в декабре 2014г., екатеринбургская компания Mallino Development Group, приобретя здание ТК «КС» за 1,15 млрд руб. у «Стройсвязьурал-1», которая ранее принадлежала бизнесмену Артуру Никитину. Арендопригодная площадь ТК «КС» составляет более 41 тыс кв.м.

*Подробнее о распределении торговых центров и управляющих компаний читайте в актуальном рейтинге:*

С начала 2015г. растет доля вакантной площади. На 16.11.2015 доля свободных площадей в арендопригодной в ТРК и ТЦ Челябинска увеличилась на 5%, составив около 60 тыс кв.м. Основная доля арендуемых площадей, помимо якорных арендаторов из числа продуктовых и строительных гипермаркетов, приходится на операторов одежды, аксессуаров, обуви и супермаркетов бытовой техники.

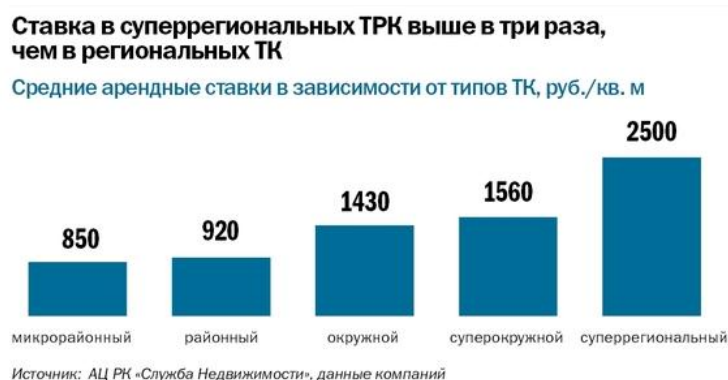


Рисунок 10.

Падение посещаемости ТЦ, снижение оборотов и миграция части арендаторов, повлекло за собой снижение арендных ставок в отдельных ТК на 20-40% по отношению к 2014г. На 01.11.2015 г. по данным РК «Служба Недвижимости» размер средней арендной ставки в ТК Челябинска составлял 1400 руб/кв.м, от 850 руб/кв.м в ТК микрорайонного типа до 1850 руб и 2500 руб в суперокружном и супертерриториальном типах соответственно. Ставка для якорных арендаторов в крупных ТК варьируется от 300 до 700 руб/кв.м.

#### Распределение торговых комплексов Челябинска по специализации, шт.

универсальные	52
строительные и отделочные материалы	7
мебель	7
одежда	5
продукты	2
другое	2

Источник: АЦ РК «Служба недвижимости»,  
dk.ru

Рисунок 11.

Источник информации: <http://chel.dk.ru/wiki/kommercheskaya-nedvizhimost>

#### 4.2.2. Анализ рынка земельных участков в Челябинской области в I квартале 2016г.

Земельный фонд области по состоянию на 1 января 2015 года составляет 8 852,9 тыс. га и в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подразделяется по целевому назначению на семь категорий земель.

Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда Челябинской области площади земель сельскохозяйственного назначения – 5177,0 тыс. га (58,5%) и площади земель лесного фонда – 2782,1 тыс. га (31,4%). Площадь земель населенных пунктов составляет 404,1 тыс. га (4,6%), из них: 128,7 тыс. га (1,5%) – сельские населенные пункты и 275,4 тыс. га (3,1%) – городские населенные пункты.

Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда Челябинской области площади земель сельскохозяйственного назначения – 5180,4 тыс. га (58,5%) и площади земель лесного фонда – 2782,1 тыс. га (31,4%). Площадь земель населенных пунктов составляет 402,3 тыс. га (4,5%), из них: 126,9 тыс. га (1,4%) – сельские населенные пункты и 275,4 тыс. га (3,1%) – городские населенные пункты (рис. 8.14.).

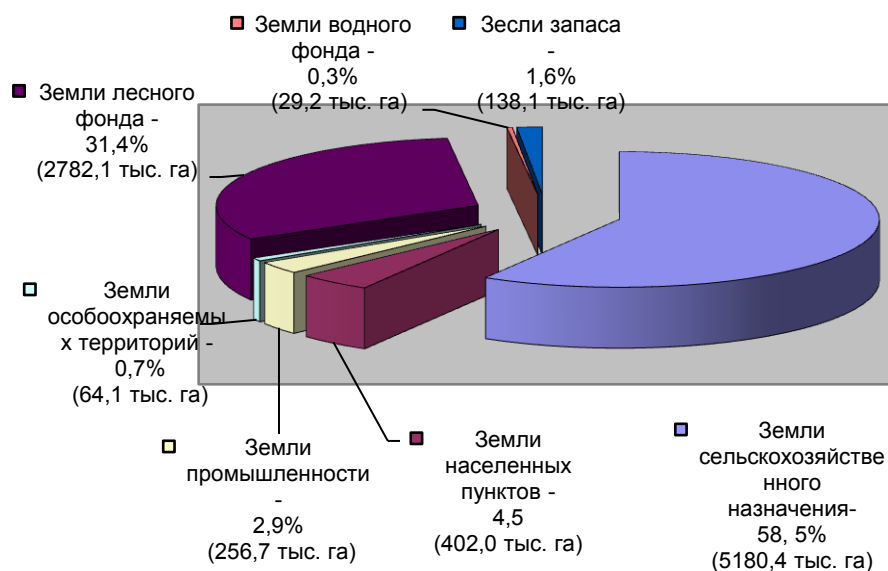


Рисунок 12. Структура земельного фонда Челябинской области по категориям земель

В течение 2014 года на территории Челябинской области претерпели изменения следующие категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий и объектов и земли запаса.

Перевод земельных участков из одной категории в другую осуществлялся в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и Законом Челябинской области от 28.04.2011 № 120-ЗО «О земельных отношениях».

Основаниями для внесения изменений в площади категорий земель явились акты органов государственной власти Российской Федерации, распоряжения уполномоченных органов исполнительной власти Челябинской области и органов местного самоуправления, принятые в пределах их компетенции по вопросам использования земель.



Таблица 18

Распределение земельного фонда Челябинской области по категориям на 01.01.2014 г.

Категория земель	Площадь, тыс. га			
	на 1 января 2014 г.	на 1 января 2015 г.	2014 г. к 2013 г. (+/-)	Удельный процент категории
Земли сельскохозяйственного назначения	5180,4	5177,0	-3,4	58,5
Земли населенных пунктов	402,3	404,1	1,8	4,6
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	256,7	258,2	1,5	2,9
Земли особо охраняемых территорий и объектов	64,1	64,2	0	0,7
Земли лесного фонда	2782,1	2782,1	0	31,4
Земли водного фонда	29,2	29,2	0	0,3
Земли запаса	138,1	138,1	0	1,6
<b>Итого</b>	<b>8852,9</b>	<b>8852,9</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

Следует учитывать, что официальные статистические сведения о наличии и распределении земель по категориям отражают фактическое правовое положение земель, сложившееся в том числе в период ранее действовавшего законодательства. С целью реализации норм действующего законодательства необходимы действия компетентных органов власти, заключающиеся в издании соответствующих актов об установлении категории земель или переводе земель из одной категории в другую. В частности, такие действия необходимы в отношении земель, покрытых водой и не отнесенных к категории земель водного фонда.

**Землями населенных пунктов** признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные границей от земель других категорий. Граница населенного пункта устанавливается на основании градостроительной и землеустроительной документации и утверждается представительным органом местного самоуправления. Порядок установления или изменения границ населенных пунктов определен статьей 84 Земельного кодекса РФ. Полномочия по подготовке и утверждению генерального плана поселения, генерального плана городского округа определены статьей 24 Градостроительного кодекса РФ.

Следует отметить, что в отчетном 2014 году в области активизировался процесс утверждения генеральных планов, которыми устанавливаются границы населенных пунктов, представительными органами местного самоуправления. Однако в статистический отчет внесены измененные площади только тех населенных пунктов, границы которых внесены в государственный кадастр недвижимости в установленном порядке, то есть в порядке информационного взаимодействия на основании заявления и представленных карт (планов).

В 2014 году в государственный кадастр недвижимости были внесены сведения об установленных (измененных) границах населенных пунктов:

- в Агаповском районе - п. Наровчатский;
- в Аргаяшском районе - 3 населенных пункта (д. Аракаева, п. Кировский, д. Аязгулова);

- в Чебаркульском районе - 10 населенных пунктов (д. Большаково, д. Камбулат, д. Запывалово, д. Самарка, д. Сарафаново, о.п. Тактыбай, п. Горки, с. Кундравы, п. Тимирязевский, д. Верхние Караси);
- в Сосновском районе - 4 населенных пункта (п. Нагорный; п. Мирный, д. Ужевка, д. Касарги);
- в Красноармейском районе - 2 населенных пункта (д. Тирикуль, д. Камышинка).

В итоге по сравнению с предыдущим годом площадь земель населенных пунктов в 2014 году возросла на 1,8 тыс. га и составила на 1 января 2015 года 404,1 тыс. га, из них площадь городских населенных пунктов – 275,4 тыс. га (68,2%), сельских – 128,7 тыс. га (31,8%). Увеличение площади земель данной категории произошло за счет расширения границ населенных пунктов в Агаповском (на 269 га), Красноармейском (на 329 га), Сосновском (на 732 га) и Чебаркульском (на 512 га) муниципальных районах.

Основанием для расширения границ населенных пунктов явились решения представительных органов местного самоуправления об утверждении (корректировке) генеральных планов и правил землепользования и застройки, об установлении (изменении) границ населенных пунктов, а также подготовленные карты (планы) границ населенных пунктов.

Кроме этого, увеличение площади населенных пунктов произошло в результате включения земельных участков категории сельхозназначения, находящихся в федеральной собственности, в границы населенных пунктов Сосновского района (п. Западный, п. Вавиловец, п. Северный) согласно распоряжениям уполномоченного органа государственной власти Челябинской области Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области. Общая площадь таких участков составила 468 га.

В результате изменения границ населенных пунктов подверглась изменению и структура угодий в их границах. Поскольку площадь земель населенных пунктов увеличилась за счет земель сельскохозяйственного назначения, то площадь сельхозугодий возросла на 0,4 тыс. га. Динамика земельных угодий в границах населенных пунктов отражена в таблице 1.3.

Статистический учет земель населенных пунктов также ведется по видам использования. В структуре видов использования земель населенных пунктов отмечен рост площади под жилищную (на 0,9 тыс. га) и общественно-деловую застройку (на 0,1 тыс. га), под промышленными объектами (на 0,1 тыс. га), под сельхозиспользованием (на 0,4 тыс. га), под объектами иного специального назначения (на 0,1 тыс. га). Изменение площадей по видам использования земель на территории населенных пунктов осуществлялось на основании документов, принятых уполномоченным органом.

Рост площади земель под объектами иного специального назначения в отчетном году связан с оформлением земельных участков под полигоны бытовых отходов и под кладбища. В Чесменском районе на территории Светловского и Углицкого сельских поселений было предоставлено в аренду ООО «Светлое» соответственно 4,25 га и 7,6 га под размещение отходов. Администрациями сельских поселений земельные участки под кладбища оформлялись в постоянное (бессрочное) пользование:

- Аргазинской администрации Сосновского района – 29,8614 га;
- Романовской администрации Саткинского района – 4 га.

Таблица 19

Распределение земель населенных пунктов по видам угодий на 01.01.2015

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)		2014 г. к 2013 г. (+/-)	в % от категории
		2013 г.	2014 г.		
1	Сельскохозяйственные угодья	140,6	141,0	+ 0,4	34,9
2	Земли под лесами	32,3	32,2	- 0,1	8
3	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	8,8	8,8	0	2,2
4	Земли под дорогами	38,9	38,9	0	9,8
5	Земли застройки	92,2	93,7	1,5	22,9
6	Земли под водой	31,2	31,2	0	7,8
7	Земли под болотами	3,4	3,4	0	0,9
8	Нарушенные земли	12,6	12,7	+ 0,1	3,1
9	Прочие земли	42,3	42,2	- 0,1	10,4
	Итого	402,3	404,1	+ 1,8	100

Источник: <http://www.mineco174.ru/files/media/doklad/2014/3-1.htm>**Земельный рынок Челябинской области***Сделки по продаже государственных и муниципальных земель*

Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления в Челябинской области в сравнении с 2012 годом увеличилась на 23,6 %. Если за 2012 год количество сделок составляло 7943 на общей площади 8859,534 га, то за отчетный период - 10398 на общей площади 5918,479 га, из которых количество сделок по продаже земельных участков с гражданами составило:

- для индивидуального жилищного и дачного строительства - 2159 на площади 237,934 (за 2012 г. - 1728 на площади 268,023 га);
  - для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства - 5606 на площади 757,183 га (за 2012 г. - 3714 на площади 727,134 га);
  - для других целей - 1947 на площади 669,165 га (за 2012 г. - 1670 на площади 1645,644 га);
- с юридическими лицами:
- для использования в целях промышленности и иного специального назначения - 256 на площади 597,763 га (за 2012 г. - 361 на площади 1401,059 га);
  - для других целей - 290 на площади 308,371 га (за 2012 г. - 410 на площади 2813,743 га);
  - крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным предприятиям, другим организациям для сельскохозяйственного производства - 33 на площади 174,384 га (за 2012 г. - 60 на площади 2003,931 га).

При этом необходимо отметить, что продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления гражданам для ведения личного подсобного хозяйства в сравнении с прошлым годом увеличилась на 34 %. Также произошло увеличение на 20 % продажи земельных участков гражданам для индивидуального жилищного и дачного строительства.

Цена продажи земельных участков за 1 кв. м составила:

1) гражданам:

- для индивидуального жилищного и дачного строительства в населенных пунктах – 24,748 руб./кв. м (за 2012 г. – 33,203 руб./кв. м);

- для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства в населенных пунктах – 35,879 руб./кв. м (за 2012 г. – 5,702 руб./кв. м), вне населенных пунктов – 8,489 руб./кв. м (за 2012 г. – 0,4 руб./кв. м);

- для других целей в населенных пунктах – 19,466 руб./кв. м (за 2012 г. – 20,729 руб./кв. м), вне населенных пунктов – 0,624 руб./кв. м (за 2012 г. – 0,274 руб./кв. м);

2) юридическим лицам:

- для использования в целях промышленности и иного специального назначения в населенных пунктах – 42,123 руб./кв. м (за 2012 г. – 48,295 руб./кв. м), вне населенных пунктов – 17,999 руб./кв. м (за 2012 г. – 13,456 руб./кв. м);

- для других целей в населенных пунктах – 60,035 руб./кв. м (за 2012 г. – 16,75 руб./кв. м), вне населенных пунктов – 0,5 руб./кв. м (за 2012 г. – 13,84 руб./кв. м);

- крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным предприятиям, другим организациям для сельскохозяйственного производства в населенных пунктах – 6,147 руб./кв. м (за 2012 г. – 0,535 руб./кв. м), вне населенных пунктов – 0,273 руб./кв. м (за 2012 г. – 0,401 руб./кв. м).

Из сравнительного анализа можно сделать вывод, что уменьшение цен за 1 кв. м произошло по земельным участкам граждан для индивидуального жилищного и дачного строительства, для «других целей» в населенных пунктах, по земельным участкам юридических лиц для использования в целях промышленности и иного специального назначения в населенных пунктах, для «других целей» вне населенных пунктов, крестьянским хозяйствам, сельскохозяйственным предприятиям, другим организациям для сельскохозяйственного производства вне населенных пунктов. По остальным видам функционального использования цена продажи за 1 кв. м на территории Челябинской области возросла.

*Сделки с земельными участками граждан и юридических лиц (продажа, дарение, наследование, залог)*

Согласно сведениям ЕГРП количество сделок, совершенных в 2013 году, между гражданами и юридическими лицами по продаже земельных участков составило 41626, в 2012 году за этот же период составило 46737. Продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами в Челябинской области в сравнении с 2012 годом уменьшилась на 11 %.

Количество сделок по продаже земельных участков гражданами составило:

- для индивидуального жилищного и дачного строительства - 9246 на площади 37493,771 га (за 2012 г. - 10288 на площади 13034,406 га);

- для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства – 24389 на площади 6918,129 га (за 2012 г. - 28177 на площади 794523,841 га);

- для других целей - 5078 на площади 24604,198 га (за 2012 г. - 5911 на площади 60035,737 га).

- Количество сделок по продаже земельных участков юридическими лицами составило:

- для использования в целях промышленности и иного специального назначения - 630 на площади 763,111 га (за 2012 г. - 582 на площади 1186,668 га);

- для других целей - 953 на площади 284,366 га (за 2012 г. - 1024 на площади 734,735 га);

- крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным предприятиям, другим организациям для сельскохозяйственного производства - 1330 на площади 80844,312 га (за 2012 г. - 755 на площади 65466,432 га).

Количество сделок по передаче земельных участков по наследству в сравнении с 2012 годом уменьшилось на 8,5 % с 13687 до 12608 сделок в 2013 году.

Дарение земельных участков в 2013 году составило 8661, в 2012 году – 2285.

Были зарегистрированы сделки залога земельных участков. Так, если в 2012 году было зарегистрировано по передачи в залог 2815 сделок, то в 2013 году таких сделок зарегистрировано 2784, из них гражданами - 1476, юридическими лицами - 1308.

*Сделки по аренде и продаже прав аренды государственных и муниципальных земель*

Общее количество заключенных договоров аренды на земельные участки органами государственной власти и местного самоуправления составляет 89826 на общую площадь 1767942,298 га, из которых только за 2013 год было заключено 12164 договора аренды на общую площадь 96935,989 га.

В целом в 2013 году произошло увеличение арендованных земельных участков за счет:

- уточнения сведений о договорах аренды в соответствии с представленной информацией о земельных участках территориальными Комитетами по управлению имуществом и сопоставления его со сведениями ЕГРП по зарегистрированным договорам аренды, залога, наследования и т.д.;
- заключения новых договоров аренды в 2013 году;
- перераспределения арендованных площадей между арендаторами (укрупнение площадей земельных участков, предоставленных одному землепользователю за счет перехода права аренды от другого землепользователя);
- уточнения площадей земельных участков в результате выполнения кадастровых работ.

Порядок расчета арендной платы на территории субъекта осуществляется на основании Закона Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (в ред. от 27.06.2013).

Арендная плата за земельные участки, предоставленные предприятиям, организациям промышленности, транспорта, связи, строительства, составила 18,803 руб./кв. м в населенных пунктах и 15,01 руб./кв. м вне населенных пунктов (в 2012 году – 16,136 руб./кв. м и 30,757 руб./кв. м соответственно).

На земельные участки, предоставленные предприятиям торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания, арендная плата составила 210,424 руб./кв. м в населенных пунктах и 6,546 руб./кв. м вне населенных пунктов (в 2012 году – 245,015 руб./кв. м и 10,238 руб./кв. м соответственно).

На земельные участки, предоставленные крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным и другим организациям, за земельные участки сельскохозяйственного назначения и использования арендная плата составила 0,113 руб./кв. м в населенных пунктах и 0,07 руб./кв. м вне населенных пунктов (в 2012 году – 0,878 руб./кв. м и 0,122 руб./кв. м соответственно).

Арендная плата за земельные участки, предоставленные юридическим лицам для «других целей», составила 9,337 руб./кв. м в населенных пунктах и 0,887 руб./кв. м вне населенных пунктов (в 2012 году – 42,6 руб./кв. м и 1,447 руб./кв. м соответственно).

Арендная плата за земельные участки, предоставленные гражданам в 2013 году в населенных пунктах для жилищного, дачного и гаражного строительства, составила 19,855 руб./кв. м, для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества составила 0,5554 руб./кв. м, для других целей 3,361 руб./кв. м, вне населенных пунктов – 23,679 руб./кв. м, 0,697 руб./кв. м, 1,197 руб./кв. м соответственно.

В результате сопоставления размера арендной платы государственных и муниципальных земель, переданных гражданам и юридическим лицам, по отношению к 2012 году можно сделать вывод, что арендная плата за 1 кв. м по некоторым позициям снизилась. В частности, это связано с уменьшением площади земельных участков, предоставленных в аренду, за счет выкупа земель сельскохозяйственного назначения юридическими лицами.

Также это связано с уменьшением кадастровой стоимости объектов недвижимости, в связи с удовлетворением судами Челябинской области исковых требований об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. В соответствии со ст. 65 Земельного кодекса РФ для целей налогообложения устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Ка-

дастровая стоимость земельного участка может применяться для определения арендной платы за земельный участок. Таким образом, при снижении кадастровой стоимости объекта недвижимости, существенно уменьшается размер арендной платы.

***Цена земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, при их продаже собственникам зданий, строений, сооружений.***

Цена земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, при их продаже собственникам зданий, строений, сооружений, которыми являются граждане, составила:

- для индивидуального жилищного и дачного строительства в населенных пунктах - 24,748 руб. за 1 кв.м;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства в населенных пунктах – 35,879 руб. за 1 кв.м, вне населенных пунктов - 8,489 руб. за 1 кв.м;
- для других целей – 19,466 руб. за 1 кв. м в населенных пунктах и 0,624 руб. за 1 кв. м вне населенных пунктов;

Цена земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, при их продаже собственникам зданий, строений, сооружений, которыми являются юридические лица (кроме сельскохозяйственных организаций), для использования в целях промышленности и иного специального назначения составила 42,123 руб. за 1 кв. м в населенных пунктах и 0,5 руб. за 1 кв. м вне населенных пунктов;

Цена земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, при их продаже собственникам зданий, строений, сооружений, которыми являются крестьянские (фермерские) хозяйства, сельскохозяйственные предприятия, другие организации для сельскохозяйственного производства, составила 6,147 руб. за 1 кв. м в населенных пунктах и 0,273 руб. за 1 кв. м вне населенных пунктов;

В том числе, цена земельных участков, продажа которых осуществлялась на торгах, составила:

1) у граждан:

- для индивидуального жилищного и дачного строительства – 191,476 руб. за 1 кв. м в населенных пунктах;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства – 4,777 руб. за 1 кв. м в населенных пунктах и 359,53 руб. за 1 кв. м вне населенных пунктов;
- для других целей – 39,977 руб. за 1 кв. м в населенных пунктах;

2) у юридических лиц (кроме сельскохозяйственных организаций):

- для использования в целях промышленности и иного специального назначения – 14,562 руб. за 1 кв. м в населенных пунктах и 4,17 руб. за 1 кв. м вне населенных пунктов;
- для других целей – 112, 67 руб. за 1 кв. м;

3) у юридических лиц (крестьянских (фермерских) хозяйств, сельскохозяйственных предприятий, других организаций для сельскохозяйственного производства) – 0,08 руб. за 1 кв. м. вне населенных пунктов.

*Источник информации: <http://mineco174.ru/files/media/doklad/2011/3-1.htm>*



**Общая ситуация на рынке земельных участков Челябинской области**

В настоящее время в Челябинске и пригороде (до 25 км. от города) предлагается более 2300 Га земель коммерческого назначения.

Географическое распределение предложения представлено на графике ниже. Как видно, 52% предложения составляют земельные участки в черте города. Из них наибольшая доля предложения приходится на Северо-запад (18%) и Советский район (10%), что обусловлено активным развитием инфраструктуры и сосредоточением деловой активности в данных районах, а также наличием обширных производственных зон (промзоны Советского района и промзоны Курчатовского района). Небольшой объем предложения земельных участков в Центральном районе объясняется плотной застройкой района и отсутствием обширной производственной зоны. Малая доля предложения в Металлургическом районе обусловлена низкой степенью привлекательности данного района для дальнейшей застройки.

Значительна доля предложения в пригороде – 48%. При этом преобладают объемы предложения земельных участков в западном направлении: 84 объекта приходится на западное направление и 61 объект – на восточное.

Большинство объектов имеет стоимость Га до 10 млн руб. (65%); 29% объектов имеют стоимость 10-50 млн руб. за Га. Отметим, что на рынке имеются объекты как с достаточно низкой стоимостью Га: до 1 млн руб. (17 объектов или 6%), так и с высокой стоимостью Га: свыше 150 млн руб. (6 объектов или 2%).

Таким образом, наибольшая доля предложения на рынке земельных участков коммерческого назначения приходится на пригород (48%), Северо-запад (18%) и Советский район (10%), наименьшая – на Центральный и Металлургический районы. Большинство объектов имеет стоимость Га до 10 млн. руб.



Рисунок 13. Распределение предложения относительно районов г. Челябинска

#### 4.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

В рамках анализа рынка объектов оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;**
- **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);**
- **Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);**

- *Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);*
- *Вид использования и (или) зонирование;*
- *Местоположение объекта;*
- *Площадь объекта недвижимости;*
- *Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;*
- *Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);*
- *Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.*

### **1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщику необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

### **2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)**

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

3. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

4. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участву-

ющих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

### **3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)**

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

### **4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)**

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора *«изменения цен за период между датами сделки и оценки»* связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Влияние фактора *«скидки к ценам предложений»* учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

### **5. Вид использования и (или) зонирование**

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколько различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

#### **6. Местоположение объекта**

Влияние фактора *«местоположение объекта»* связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

5. Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

6. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

7. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

8. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

#### **7. Площадь объекта недвижимости**

Влияние фактора *«площадь объекта недвижимости»* учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

9. Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);

10. Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;

11. Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;

12. Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

#### **8. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики**

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора *«свойства земельного участка»* учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно-складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

Влияние фактора *«состояние объектов капитального строительства»* учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Влияние фактора «*качество произведенной в объекте недвижимости отделки*» связано с тем, что торгово-офисные площади, имеющие более качественную отделку продаются по более высокой цене.

В настоящее время на рынке производственно-складской и офисной недвижимости представлено три класса качества отделки складских площадей:

13. **ECONOM** (экономичный) – используются дешевые строительные материалы, перепланировок не производится, или производятся крайне незначительные перепланировки;

14. **STANDART** (стандартный) - произведена перепланировки помещений для создания максимально комфортного и эргономичного складского пространства.;

15. **PREMIUM** (улучшенный) - используются качественные и добротные отделочные и строительные материалы и современное оборудование, заново проектируются и прокладываются коммуникации и инженерные системы.

Влияние фактора «*соотношение площади земельного участка и площади его застройки*» учитывает недостаток (излишек) земельного участка в составе объекта – аналога в сравнении с объектом оценки.

#### **9. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)**

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например о возмещении расходов.

#### **10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества.

*Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»,  
Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г.*

*Анализ оценщиком рыночной ситуации, 2016г.*

*Использованы материалы:*

*(Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Екатеринбург, Белья, 124. Телефон (343) 293-00-19, 293-00-20, 293-00-22 E-mail: ric@upn.ru)*

*www.upn.ru; сентябрь 2014г.*

### **4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ**

#### **4.4.1. Объект капитального строительства**

На конец 2015 года на рынке г. Челябинска и области представлено порядка 600 предложений к продаже объектов производственно-складского и административно-бытового назначения. Анализ строился на основании исследования предложений производственно-складской и административно-бытовой недвижимости в Ленинском, Metallургическом, Тракторозаводском, Калининском и Курчатовском (Северо-запад), Советском районах г. Челябинска, а также муниципальных образований Челябинской области. Информация по Центральном районе в анализ не включалась, поскольку на его территории предложения производственно-складской недвижимости носят точечный характер, что обусловлено не типичностью использования объектов в центральной части города для осуществления производственно-складской деятельности.

Следует отметить существующую особенность для областного рынка по распределению предложения – преобладающее количество заявок на продажу производственной недвижимости, в отличие от рынка такого крупного делового центра как Челябинск, в котором преобладают заявки на продажу офисных и торговых помещений.

Средние цены предложений по Челябинской области представлены ниже:

Производственно-складская недвижимость	Минимальная цена 4 396 руб./кв.м.	Максимальная цена 10 436 руб./кв.м.
Офисная недвижимость	Минимальная цена 13 889 руб./кв.м.	Максимальная цена 54 545 руб./кв.м.
Торговая недвижимость	Минимальная цена 13 988 руб./кв.м.	Максимальная цена 60 000 руб./кв.м.

Рисунок 14.

По данным проведенного анализа недвижимости Челябинской области, диапазон значений цен предложений по продаже производственно-складских площадок за 1 кв.м. составляет: от 4 396 до 10 436 рублей.

Падение посещаемости ТЦ, снижение оборотов и миграция части арендаторов, повлекло за собой снижение арендных ставок в отдельных ТК на 20-40% по отношению к 2014г. На 01.11.2015 г. по данным РК «Служба Недвижимости» размер средней арендной ставки в ТК Челябинска составлял 1400 руб/кв.м, от 850 руб/кв.м в ТК микрорайонного типа до 1850 руб и 2500 руб в суперокружном и супертерриториальном типах соответственно. Ставка для якорных арендаторов в крупных ТК варьируется от 300 до 700 руб/кв.м.

Источники информации: [www.domchel.ru](http://www.domchel.ru), [www.74dom.ru](http://www.74dom.ru), [www.chelrel.ru](http://www.chelrel.ru)

#### 4.4.2. Земельный участок

В настоящее время в Челябинске и пригороде (до 25 км. от города) предлагается более 2300 Га земель коммерческого назначения.

Значительна доля предложения в пригороде – 48%. При этом преобладают объемы предложения земельных участков в западном направлении: 84 объекта приходится на западное направление и 61 объект – на восточное.

Большинство объектов имеет стоимость Га до 10 млн руб. (65%); 29% объектов имеют стоимость 10-50 млн руб. за Га. Отметим, что на рынке имеются объекты как с достаточно низкой стоимостью Га: до 1 млн руб. (17 объектов или 6%), так и с высокой стоимостью Га: свыше 150 млн руб. (6 объектов или 2%).

Источники: <http://mineco174.ru/files/media/doklad/2011/3-1.htm>.



## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

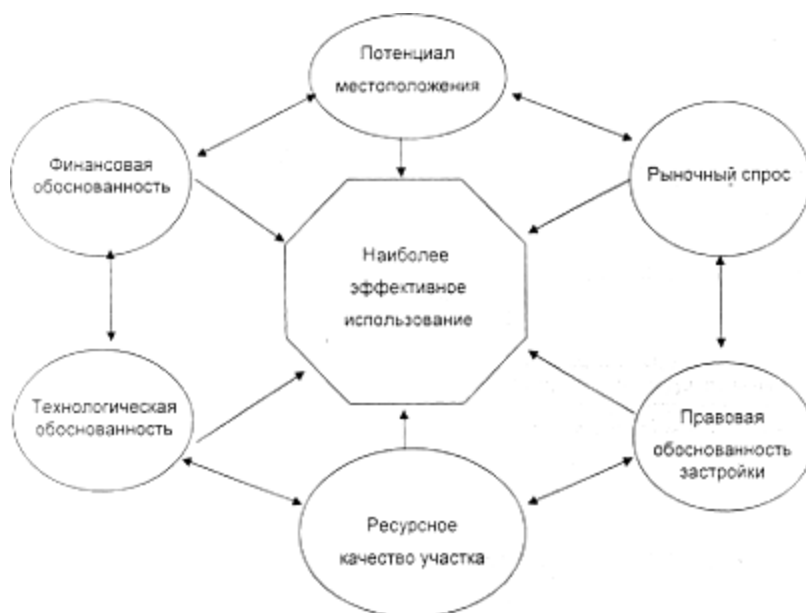
### 5.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

**Наиболее эффективное использование (НЭИ)** — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.



При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа.

**Доступность с точки зрения законодательства** — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

**Физическая возможность** — физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

**Финансовая целесообразность** — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** — кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика,

сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

## *5.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ СТРОЕНИЯМИ (УЛУЧШЕНИЯМИ)*

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке возведен объект недвижимости – Здание Центра по продаже легковых автомобилей. Здание эксплуатируется и обслуживается, находится в отличном состоянии. Степень физического износа данного объекта позволяет продолжение использования существующего строения при текущем использовании. Смена профиля использования объекта не представляется возможной без существенных затрат по его реконструкции. Конструктивные элементы здания, планировка внутренних помещений и отделка помещений полностью соответствуют требованиям, предъявляемых к подобного рода объектам.

Выстроенное на рассматриваемом земельном участке улучшение имеет специфический характер, свойственный доходной недвижимости, текущее использование весьма эффективно.

Кроме того, при организации предприятий в зданиях такого типа важным фактором является удобство расположения, в данном случае оцениваемые строения находятся на Свердловском тракте, который является крупной транспортной развязкой города Челябинска.

Представляется, что дальнейшее использование объекта под нужды автосервиса, автосалона является наилучшим, так как наиболее полно удовлетворяет критериям НЭИ.

**Учитывая все вышеизложенное, можно сделать общий вывод о том, что вариантом наиболее эффективного использования объекта недвижимости является дальнейшее использование в качестве помещений сервисной зоны (автосервис, автомойка, склад), торгово-офисных помещений автоцентра.**

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода, принятых стандартами, обязательными для применения в РФ:

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение об итоговой величине рыночной стоимости объектов.

### 6.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

#### 6.1.1. Расчет чистого операционного дохода

Величина чистого операционного дохода от объекта недвижимости до налогообложения рассчитывается по следующей схеме:

	<b>Потенциальный валовой доход</b>
*	Коэффициент загрузки
=	<b>Эффективный валовой доход</b>
-	Эксплуатационные расходы
-	Расходы на управление объектом
-	Налог на имущество
-	Плата за земельный участок
-	Расходы на ремонт
=	<b>Чистый операционный доход до налогообложения</b>

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости подразумевает текущее использование объекта в качестве административных площадей.

В качестве источника дохода при формировании денежного потока можно рассматривать два варианта использования: либо использовать объекты для осуществления хозяйственной деятельности собственника, либо сдача в аренду помещений в соответствии с их назначением.

В соответствии с п. 23ж ФСО-7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Представляется целесообразным рассмотрение в качестве источника дохода – сдача в аренду производственно-складских помещений под автосервис и торговых помещений по существующим на рынке арендным ставкам (1 кв.м.).

#### Определение рыночной ставки арендной платы за помещения

В составе оцениваемого объекта можно выделить два типа помещений: помещения сервисной и складской зоны (производственно-складские) и торговые площади (шоу-рум, административная часть).

Оценка объекта проведена с учетом функционального назначения и для доходного подхода объекты-аналоги подбирались в соответствии с их функциональным назначением.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости подразумевает предоставление в аренду производственно-складских и торговых площадей.

В настоящем отчёте для расчёта денежного потока от эксплуатации оцениваемого объекта, как приносящая доход, принимается общая площадь производственно-складских и торговых помещений. Расчет площади производственно-складских и торговых помещений в

составе Автокомплекса произведен по данным предоставленным Заказчиком Техническому паспорту на здание, составленному по состоянию на 20.03.2014г. Разбивка площадей в соответствии с их назначением приведена в таблице.

Таблица 20

Наименование по данным тех. информации	Площадь производственно-складских площадей, кв. м.	Площадь торговых помещений, кв. м.	Общая площадь, кв. м.
Автокомплекс	1 233,5	1 477,1	2 710,6

В качестве стоимости аренды 1 кв. м рассматриваемых площадей принимается рыночная ставка.

Ставка арендной платы за рассматриваемые производственно-складские и торговые помещения определена на основании анализа рыночных данных о ставках арендной платы за помещения, предлагаемых в тех районах города Челябинска, где для недвижимости, подобной оцениваемой, не наблюдается существенных разрывов в ценовом диапазоне в зависимости от расположения и в уровне социально-экономического развития территории. В качестве источника информации использованы:

- Интернет-портал [www.an-abiskon.ru](http://www.an-abiskon.ru), раздел «Недвижимость»;
- Интернет-портал [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru), раздел «Недвижимость»;
- Интернет-портал бесплатных объявлений «Авито» раздел «Недвижимость» [www.avito.ru](http://www.avito.ru).

Расчет средней ставки аренды за помещения приведен в таблицах.

Таблица 21

**Расчёт среднерыночной арендной ставки для производственно-складских помещений под автосервис**

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_v_deystviyuschem_avtokomplekse_150m2_801385801">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_v_deystviyuschem_avtokomplekse_150m2_801385801</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_782961502">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_782961502</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_154_m_795116915">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_154_m_795116915</a>
Продавец		89080813942	Сепрей 8-951-472-21-23	Ринат 8-908-081-39-80
Краткая характеристика объекта		Автокомплекс сдаст в аренду площадь 100-200м2 подбронирование, тонирование, установку музыки и сигнализации, ксенон, парктроники, ремонт и установка автостекла, пошив чехлов, восстановление безопасности авто, нанокерамика, шлифовка фар и авто, газобалонное оборудование, тюнинг, ремонт акпп, турбин итд,	Сдам помещение под склад либо под автосервис (есть оборудование для сервиса: подъёмник, керхер, компрессор) Охрана, интернет, видеонаблюдение. Огороженная территория.	1-эт. здание с тремя воротами, кран-балка грузоподъемностью 1,5тн., высота потолков 8м. смотровая яма. Можно использовать под Автосервис. У
Назначение, описание	производственно-складские помещения под автосервис	производственно-складские помещения под автосервис	производственно-складские помещения под автосервис	производственно-складские помещения под автосервис
Адрес	РФ, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-	РФ, г. Челябинск, ул. Елькина	РФ, г. Челябинск, ул. Краснодарская 4	РФ, г. Челябинск, Троицкий тракт, 7а
Площадь, кв.м.		150	318	220
Ставка арендной платы, руб./кв.м. с учетом поправки на расположение		200	204	250
Тип цены		цена выставленного в аренду объекта	цена выставленного в аренду объекта	цена выставленного в аренду объекта
Поправочный коэффициент на уторгование		0,91	0,91	0,91
Стоимость аренды 1 кв.м., рублей/кв.м.		182	186	228



Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие коммунальных услуг в арендной ставке		нет	нет	нет
Поправочный коэффициент на коммунальные услуги		0,00	0,00	0,00
Стоимость аренды 1 кв.м., рублей/кв.м.		182	186	228
Средняя ставка аренды торгово-офисных помещений без учета коммунальных расходов, рублей/кв.м	199			

Описание и расчёт поправок в цены объектов – аналогов

**Поправка на тип цены (на уторгование)** применяется к тем объектам-аналогам, где в расчет приняты цены предложения. По данным издания Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 2, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 222 с., таблица 29, стр. 175 установлено, что снижение цены предложения аналогичных объектов в ходе переговоров составляет как правило 9%. Поэтому поправочный коэффициент к цене предложения принят равным 0,91.

**Поправочный коэффициент на наличие коммунальных услуг.** Коммунальные платежи в потоке доходов не учитываются. Сведения о не включении коммунальных услуг в состав арендной ставки получены в результате телефонного интервьюирования риэлторов. Поправочный коэффициент равен 1.

Таблица 22

**Расчёт среднерыночной арендной ставки для торговых помещений**

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_255.6_m_800110622">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_255.6_m_800110622</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/cHEL/1581738">http://www.beboss.ru/kn/cHEL/1581738</a>	<a href="http://an-abiskon.ru/object/1841543">http://an-abiskon.ru/object/1841543</a>
Продавец		Наталья Александровна 8-908-081-05-42	89124093731	Морозов Сергей 8 900 096 13 03
Краткая характеристика объекта		Сдается в аренду магазин. Есть частично мебель: кассовый бокс, антикражка, 3 стеклянных шкафа-витрины, 3 стеллажа эконо-панель, 2 металлических стеллажа, шкафы для документов, столы. Ранее в данном помещении был магазин по продаже автоэмалей и других материалов и оборудования для кузовного ремонта автомобилей	Сдается нежилое помещение. 317 м.кв. Первая линия. Два входа. Отдельная входная группа со Свердловского проспекта и со двора. Парковка. В помещении чистовая отделка. 25 кВт. Подойдет под торговлю, общепит и т.д. Цена 700 руб./м.кв. + ком. платежи.	Сдается в аренду магазин. 350 кв.м., Цена 749 руб./м.кв. + ком. платежи.
Назначение, описание	Торговые площади	Торговые площади	Торговые площади	Торговые площади
Адрес	РФ, г.Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-	РФ, г.Челябинск, Свердловский пр-кт, 22	РФ, г.Челябинск, Свердловский пр, 10	РФ, г.Челябинск, Победы проспект, 194
Площадь, кв.м.		255,5	317	350
Ставка арендной платы, руб./кв.м. с учетом поправки на расположение		688	700	749
Тип цены		цена выставленного в аренду объекта	цена выставленного в аренду объекта	цена выставленного в аренду объекта
Поправочный коэффициент на уторгование		0,919	0,919	0,919
Стоимость аренды 1 кв.м., рублей/кв.м.		632	643	688
Наличие коммунальных услуг в арендной ставке		нет	нет	нет

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Поправочный коэффициент на коммунальные услуги</i>		1,00	1,00	1,00
Стоимость аренды 1 кв.м., рублей/кв.м.		632	643	688
<b>Средняя ставка аренды торгово-офисных помещений без учета коммунальных расходов, рублей/кв.м</b>	655			

### Описание и расчёт поправок в цены объектов – аналогов

*Поправочный коэффициент на тип цены (на уторгование)* применяется к тем объектам-аналогам, где в расчет приняты цены предложений по аренде. Величина поправки на торг определена по данным издания Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361с., таблица 93, стр.314 установлено, что снижение цены предложения аналогичных объектов в ходе переговоров может составляет 8,1%. Учитывая назначение, местоположение, а так же влияние сложившейся общеэкономической ситуации на рынок недвижимости, в настоящем отчете принято округленное значение коэффициента в размере крайней верхней границы интервала 0,919.

*Поправочный коэффициент на наличие коммунальных услуг.* Коммунальные платежи в потоке доходов не учитываются. Сведения о не включении коммунальных услуг в состав арендной ставки получены в результате телефонного интервьюирования риэлторов. Поправочный коэффициент равен 1.

### Расчет чистого операционного дохода до налогообложения.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** от использования объекта недвижимости рассчитывается как произведение ставки арендной платы за 1 кв.м., рассчитанной выше, на 12 для получения величины годовой арендной ставки за 1 кв. м. и на арендопригодную площадь оцениваемого помещения.

**Эффективный валовой доход** включает в себя потенциальный доход от арендной платы за год с учетом коэффициента недозагрузки.

### Коэффициент недозагрузки для помещений торгово-офисного назначения

Учитывая местоположение, качественные характеристики объекта и то, что часть помещений будет пустовать в момент перезаключения договоров аренды или поиска новых арендаторов в течение года, принят коэффициент загрузки помещений ( $K_3$ ).

Этот коэффициент учитывает влияние двух компонент: потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе платежей, вызванных неплатежеспособностью арендатора. Учитывая текущую экономическую ситуацию, класс качества площадей и их площадь, в расчётах уровень недозагрузки принят на уровне – 12,3% от номинальной (*Источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361 с., таблица 68, стр. 215*). Потери при сборе платежей, вызываемые неплатежеспособностью арендаторов - 1 % (*Источник информации: Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Екатеринбург, Бебеля, 124. Телефон (343) 293-00-19, 293-00-20, 293-00-22 E-mail: ric@upn.ru*).

Соответственно, коэффициент загрузки объекта рассчитывается по формуле:

$$K_3 = (1 - K_{НД}) \times (1 - K_{НС})$$

где:  $K_3$  - коэффициент загрузки, равный кумулятивному накоплению процентных значений перечисленных факторов;  
 $K_{нд}$  - коэффициент недозагрузки;  
 $K_{нс}$  - коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей.

### Операционные расходы (ОР).

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости.

Процент операционных расходов для торгово-офисных объектов составляет 17,9% (Источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361 с., таблица 72, стр. 229).

Применяемый метод доходного подхода предусматривает капитализацию дохода в стоимость при помощи ставки капитализации. Ставка капитализации, в отличие от ставки дисконтирования, должна обеспечивать инвестору не только приемлемый уровень отдачи на вложенные средства, но и возмещение этих средств, то есть конечный инвестор уже не надеется продать объект, и каждый год должен получать от вложения инвестиций не только доход на них, но и какую-то часть возмещения самих вложенных средств.

$$\text{Стоимость} = \frac{\text{Доход}}{\text{Ставка капитализации}}$$

$$\text{Ставка капитализации} = \text{Ставка дисконтирования} + \frac{\text{Ежегодный процент возмещения вложенных средств}}{100}$$

$$\text{Ежегодный процент возмещения вложенных средств} = \frac{100}{\text{Остаточный срок жизни}}$$

### 6.1.2. Определение ставки капитализации

Все методы определения ставки дисконтирования и ставки капитализации несут в себе элемент неопределенности, и их применение в российской практике требует корректировок. Существует несколько способов расчета ставки капитализации. Выделяют кумулятивный метод и метод рыночной экстракции. В условиях нестабильного рынка оценщики сочли нужным рассчитать и обосновать ставку капитализации методом рыночной экстракции.

Рыночная экстракция - это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Т.е., оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В простейшем случае величина коэффициента капитализации ( $K_k$ ) определяется по формуле:

$$K_k = \frac{(ДВД - ОР)}{C}$$

где:

**ДВД** - действительный (эффективный) валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** - операционные расходы;

**С** - стоимость объекта (фактическая или полученная путем корректировки цены предложения).

### Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции

Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность с позиций того, как денежное выражение этих будущих преимуществ соотносится с ценой, по которой объект может быть приобретен.

Для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции были проанализированы предложения на продажу и предложения о сдаче в аренду офисных помещений в аренду расположенных в г.Челябинске. В результате анализа были отобраны следующие парные объекты:

Таблица 23

#### Объекты торгово-офисных помещений, выбранные для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции

№	Источник информации	Продавец		Вид недвижимости	Площадь общая, кв.м	Адрес	Цена предложения, рублей / Величина арендной платы в год, рублей	Цена предложения, руб. за 1 кв. м. / Величина аренды за 1 кв.м. в год, руб.
1	<a href="http://domchel.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/1076556.php">http://domchel.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/1076556.php</a>	А1-Недвижимость 8-351-777-50-25	объект аренды	торговые площади	35,0	г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 60	540 000,00	15 428,57
	<a href="http://domchel.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/1076546.php">http://domchel.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/1076546.php</a>	А1-Недвижимость 8-351-777-50-25	объект продажи	торговые площади	35,0	г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 60	4 300 000	122 857,14
2	<a href="http://domchel.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/1077570.php">http://domchel.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/1077570.php</a>	АН Дан-Инвест, 8-922-750-12-24, 8-351-247-04-44	объект аренды	торговые площади	45,00	г. Челябинск, ул. Коммуны, 135	660 000,00	14 666,67
	<a href="http://domchel.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/1078221.php">http://domchel.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/1078221.php</a>	АН Дан-Инвест, 8-922-750-12-24, 8-351-247-04-44	объект продажи	торговые площади	45,00	г. Челябинск, ул. Коммуны, 135	4 500 000,00	100 000,00
3	<a href="http://domchel.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/1070098.php">http://domchel.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/1070098.php</a>	АН PRIMA, 8-919-345-56-78, 8-351-210-01-00	объект аренды	торговые площади	2 440	г. Челябинск, Ленина пр-кт, д. 2стр	14 640 000,00	6 000,00
	<a href="http://domchel.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/1078880.php">http://domchel.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/1078880.php</a>	АН PRIMA, 8-919-345-56-78, 8-351-210-01-00	объект продажи	торговые площади	2 440	г. Челябинск, Ленина пр-кт, д. 2стр	122 000 000,00	50 000,00

Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции приведен в таблице.

Таблица 24

**Расчет ставки капитализации для торгово-офисных помещений**

№ п/п	Адрес	Объекты	Цена предложения, руб. за 1 кв. м. / Величина аренды за 1 кв.м. в год, руб.	Поправочный коэффициент на уторгование*	Цена предложения, руб. за 1 кв. м. / Величина аренды за 1 кв.м. в год, руб. (с учетом поправки)	Потенциальный валовой доход (ПВД), рублей за 1 кв.м.	Коэффициент загрузки (Кз)**	Эффективный валовой доход (ЭВД), рублей	Операционные расходы (ОР), рублей (18% от ЭВД)	Чистый операционный доход до уплаты налогов, руб.	Ставка капитализации
1	г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 60	объект аренды	15 428,57	0,919	14 179	14 179	0,868	12 307,25	0,179	10 104,25	9,15%
	г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 60	объект продажи	122 857,14	0,899	110 449						
2	г. Челябинск, ул. Коммуны, 135	объект аренды	14 666,67	0,919	13 479	13 479	0,868	11 699,48	0,179	9 605,28	10,68%
	г. Челябинск, ул. Коммуны, 135	объект продажи	100 000,00	0,899	89 900						
3	г. Челябинск, Ленина пр-кт, д. 2стр	объект аренды	6 000,00	0,919	5 514	5 514	0,868	4 786,15	0,179	3 929,43	8,74%
	г. Челябинск, Ленина пр-кт, д. 2стр	объект продажи	50 000,00	0,899	44 950						
	<b>Среднее значение</b>										<b>9,52%</b>

\* Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения (продажа, аренда). Описание поправок см. в соответствующих разделах настоящего отчета.

\*\*Коэффициент загрузки для офисных объектов (Кз) принят на уровне – 12,3%. Описание поправки см. в соответствующем разделе настоящего отчета.

\*\*\*Процент операционных расходов для торгово-офисных объектов принят на уровне – 17,9%. Описание поправки см. в соответствующем разделе настоящего отчета.

Таким образом, коэффициент капитализации для оцениваемого недвижимого имущества, определенный методом рыночной экстракции, составляет на дату проведения оценки: 9,52%.

Ставка капитализации, в отличие от ставки дисконтирования, должна обеспечивать инвестору не только приемлемый уровень отдачи на вложенные средства, но и возмещение этих средств, то есть конечный инвестор уже не надеется продать объект, и каждый год должен получать от вложения инвестиций не только доход на них, но и какую-то часть возмещения самих вложенных средств.

$$\text{Стоимость} = \frac{\text{Доход}}{\text{Ставка капитализации}}$$

$$\text{Ставка капитализации} = \text{Ставка дисконтирования} + \frac{\text{Ежегодный процент возмещения вложенных средств}}{100}$$

$$\text{Ежегодный процент возмещения вложенных средств} = \frac{100}{\text{Остаточный срок жизни}}$$

Оставшийся срок службы исчислен путем соотнесения нормативного срока службы оцениваемого объекта и эффективного возраста здания/помещения на конец последнего прогнозного года, исчисленного с учетом его физического износа с учетом его удельного веса в стоимости. За оставшийся срок жизни инвестор должен вернуть 100% вложенных средств.

Для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции были проанализированы предложения на продажу и предложения о сдаче в аренду офисно-торговых помещений расположенных в городе Челябинске. В результате анализа были отобраны парные объекты. Расчет ставки капитализации для встроенного офисного помещения приведен в таблице:



Таблица 25

**Расчет ставки дисконтирования**

№	Источник информации		Вид недвижимости	Площадь общая, кв.м	Адрес	Нормативный срок службы, лет*	Физический износ, %**	Оставшийся срок службы, лет	Ставка возврата капитала, %	Ставка капитализации, %	Ставка дисконтирования, %
1	<a href="http://domchel.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/1076556.php">http://domchel.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/1076556.php</a>	объект аренды	офисное помещение	35,0	г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 60	9,15%	125,00	5,00%	118,75	0,84%	8,31%
	<a href="http://domchel.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/1076546.php">http://domchel.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/1076546.php</a>	объект продажи	офисное помещение	35,0	г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 60						
2	<a href="http://domchel.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/1077570.php">http://domchel.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/1077570.php</a>	объект аренды	офисное помещение	45,00	г. Челябинск, ул. Коммуны, 135	10,68%	125,00	10,00%	112,50	0,89%	9,80%
	<a href="http://domchel.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/1078221.php">http://domchel.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/1078221.php</a>	объект продажи	офисное помещение	45,00	г. Челябинск, ул. Коммуны, 135						
3	<a href="http://domchel.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/1070098.php">http://domchel.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/1070098.php</a>	объект аренды	офисное помещение	2 440	г. Челябинск, Ленина пр-кт, д. 2стр	8,74%	125,00	5,00%	118,75	0,84%	7,90%
	<a href="http://domchel.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/1078880.php">http://domchel.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/1078880.php</a>	объект продажи	офисное помещение	170,00	г. Челябинск, Ленина пр-кт, д. 2стр						
<b>Среднее значение</b>											<b>8,67</b>

\*Срок службы, рассматриваемых объектов определен согласно данным источника: «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете». Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.

\*\*Физический износ для объектов в выборке рассчитан на основании шкалы экспертных оценок физического износа, приведенной ниже. В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов.

Таблица 26

**Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости \***

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

\*Информационный источник: МОК-Информ: e-mail: mok@valnet.ru Опубликовано на сайте www.ValNet.ru

Таким образом, коэффициент дисконтирования оцениваемого недвижимого имущества, определенный методом рыночной экстракции, составляет на дату проведения оценки: 8,67%.

Ставка капитализации, в отличие от ставки дисконтирования, должна обеспечивать инвестору не только приемлемый уровень отдачи на вложенные средства, но и возмещение этих средств, то есть конечный инвестор уже не надеется продать объект, и каждый год должен получать от вложения инвестиций не только доход на них, но и какую-то часть возмещения самих вложенных средств.

Оставшийся срок службы объекта оценки исчислен путем соотнесения нормативного срока службы здания, в котором расположено оцениваемое помещение и эффективного возраста здания в котором расположено оцениваемое помещение, на конец последнего прогноз-

ного года. За оставшийся срок жизни инвестор должен вернуть 100% вложенных средств. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 27

<i>Наименование</i>	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50
Нормативный срок службы, лет*	100,0
Износ, %**	5,0
Хронологический возраст здания, лет	95,0
Ставка возврата капитала, %	1,05
Ставка дисконтирования, %	8,67%
Ставка капитализации, %	9,72

\* Срок службы, объекта оценки определен согласно данным источника: «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете». Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.

\*\* Физический износ для объектов в выборке рассчитан на основании шкалы экспертных оценок физического износа, приведенной в таблице 26.

Таким образом, коэффициент капитализации для торговых помещений, определенный методом рыночной экстракции, составляет на дату проведения оценки 9,72.

### 6.1.3. Расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Доходная стоимость оцениваемых объектов недвижимости определена как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Расчет по приведенной выше схеме приводит к получению рыночной стоимости оцениваемых объектов. На основе произведённых расчетов по приведенной выше схеме нами была определена общая стоимость объектов в рамках доходного подхода, результаты расчётов сведены в нижеследующую таблицу.

Таблица 28

<i>Наименование</i>	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50
Площадь помещений, пригодных для сдачи в аренду, кв.м, в т.ч.:	2 710,6
производственно-складских помещений, кв.м.	1 477,1
торгово-офисных помещений, кв.м.	1 233,5
Ставка аренды для производственно-складских помещений, рублей за 1 кв.м в месяц	655
Ставка аренды для торгово-офисных помещений, рублей за 1 кв.м в месяц	199
Потенциальный валовый доход (ПВД), рублей	14 555 604
Поправка на недозагрузку, %	12,30%
Поправка на недосбор платежей, %	1%
Коэф-т загрузки (Кз)	0,868
Эффективный валовой доход (ЭВД), рублей	12 634 264
Операционные расходы (ОР), %	17,9%
Чистый операционный доход до уплаты налогов, рублей	10 372 731
Ставка капитализации	9,72%
Стоимость единого объекта недвижимости доходным подходом, рублей	106 715 339

Таким образом, общая стоимость объектов оценки - нежилого здания, общей площадью 2 710,6 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:50 с занимаемым на праве временного владения и пользования по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, общей площадью 4 552,0 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:27, асфальтирование и благоустройство территории земельного участка, расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, принадлежащих ООО «Мирай - Челябинск», определенная доходным подходом, составляет на дату проведения оценки:

**106 715 339 рублей.**

## **6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

### **6.2.1. Общие положения**

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

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

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

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В данном случае оценщиком в рамках сравнительного подхода применен метод сравнительного анализа продаж.

При использовании сравнительного подхода методом оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

#### **6.2.2. Информация по объектам-аналогам**

На этапе сбора информации установлено отсутствие документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

#### **Объём доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов**

При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников:

- Интернет-портал бесплатных объявлений «classifieds24.ru» раздел «Недвижимость»;
- Интернет-портал бесплатных объявлений «beboss.ru» раздел «Недвижимость».

Указанные интернет сайты содержат наибольший объём рыночных данных по продаже торговых помещений в городе Челябинске.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Основными критериями отбора аналогов были назначение, состояние аналогов, месторасположение и разница в стоимости между отобранными аналогами.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов с соответствующим местоположением, и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектами оценки.

Из массива данных, представленных на вышеупомянутых интернет-сайтах отобраны 3 аналога, наиболее схожих с объектами оценки по указанным характеристикам.

## Данные об аналогах

Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в таблице:

Таблица 29

## Объекты, выбранные в качестве аналогов для объекта оценки

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	<a href="http://www.beboss.ru/kn/chel/1603085">http://www.beboss.ru/kn/chel/1603085</a>	<a href="http://www.classifieds24.ru/cheliabinsk/prodazha-otdelno-stoiashchikh-zdaniy-i-osobniakov/prodazha-avtosolona-977651.html">http://www.classifieds24.ru/cheliabinsk/prodazha-otdelno-stoiashchikh-zdaniy-i-osobniakov/prodazha-avtosolona-977651.html</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/chel/1575550">http://www.beboss.ru/kn/chel/1575550</a>
Наименование	Здание автосалона	Здание автосалона	Здание автосалона
Краткая характеристика объекта	автосалон площадью 966,6 кв. м. прилегающая территория составляет 5000 кв. м. земля находится в долгосрочной аренде с правом выкупа. К авто-сервису подключены все коммуникации: тепло (масляное отопление), вода, электроэнергия, канализация, интернет, телевидение. Так же установлено видеонаблюдения, пожарная сигнализация, охрана, отдельная сторожка. на втором этаже имеется офисная часть состоящая из 3 кабинетов различной площади. в автосервисе 6 въездных ворот, 5 из которых предназначены для грузовых автомобилей (высотой по 4 метра) и один для легковых автомобилей. Так же имеется 3 ямы, длиной по 15 метров.	Предлагается на продажу АВТОСАЛОН - отдельно стоящее нежилое здание, общей площадью 1580 кв.м. Здание находится на первой линии по пр. Ленина, 19д. на земельном участке 1600 кв.м. Выполнена отделка, центральное водоснабжение и водоотведение, видеонаблюдение, система кондиционирования, Интернет, сигнализация. Здание располагает собственной парковкой перед зданием. Удобные подъездные пути, в шаговой доступности остановка общественного транспорта. Цена 80 000 т.р	Продам стабильный арендный бизнес: торговое помещение, 1 этаж, колонны по сетке 6 на 6 м, свободная планировка, ремонт, земля в собственности, большая парковка, видимость фасада с проезжей части. Арендная плата без задержек и просрочек, 660 000 р/мес. Идеальная классическая торговая планировка, здание на колоннах, выполнен ремонт. Своя огороженная территория. Рядом остановка транспорта, плотный жилой массив. Все коммуникации центральные. Большие панорамные окна, место для рекламных вывесок на фасаде и крыше. Въезд с Бр. Кашириных, вечерняя сторона дороги домой. Несколько запасных входов.
Адрес	РФ, г. Челябинск, Копейское шоссе	РФ, г. Челябинск, пр. Ленина, 9	РФ, г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, 130
Продавец	Павел компас, Телефон: 89514722005	АН ДОВЕРИЕ74, +7 (351) 235-35-41	Телефон: 89515704408
Цена, рублей	60 000 000	80 000 000	75 000 000
Общая площадь здания, кв.м	2 710,6	966,6	1 580
Площадь земельного участка, кв.м.	4 552	5 005*	1 600*
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Дата действия цены	12.08.2016г.	12.08.2016г.	12.08.2016г.
Объем прав на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	В цену входит оборудование автосервиса	В цену входит оборудование автосервиса	Отсутствует
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Расположение относительно красной линии	+	+	+
Вид использования и (или) зонирование	Здание автосалона	Здание автосалона	Здание многофункциональное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Уровень отделки помещений	«Standard»	«Standard»	«Standard»
Наличие парковки	неземная организованная парковка	неземная организованная парковка	неземная организованная парковка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует

\*Информация получена/уточнена на основании телефонного интервьюирования риэлторов.



\*Площадь земельных участков принята по данным Росреестра, выкопировка представлена на рисунках ниже:



Рисунок 15. План объекта оценки по данным Росреестра

Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

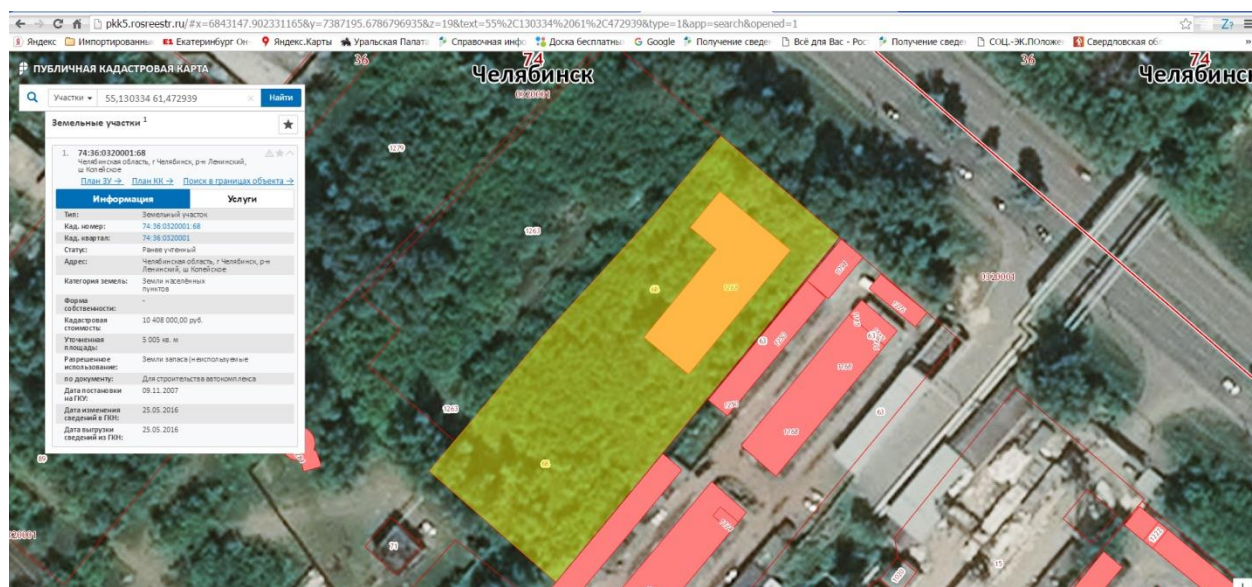


Рисунок 16. План объекта оценки по данным Росреестра

Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

### 6.2.3. Описание и расчет поправок в цены продаж объектов-аналогов

В результате проведенных исследований рынка недвижимости города Челябинска, сравнения рассматриваемых объектов с предлагаемыми и после консультаций с риэлтерами, а так же со строителями-экспертами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемым.

*Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку для аналогов, как и для оцениваемого имущества объектом продажи является право собственности без ограничений и обременений этих прав. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)* учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на условиях полной оплаты немедленно в полном объеме. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправочный коэффициент на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)* учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на рыночных условиях. Нетипичные для рынка условия отсутствуют. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)* учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку предложения, выявленные в результате анализа рынка, датированы близко к дате оценки. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на местоположение* учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. Объекты оценки расположены в г. Челябинске, как и объекты-аналоги. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправочный коэффициент на расположение относительно красной линии.* Объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены на красной линии с развитой транспортной, социальной инфраструктурой, удобными подъездными путями, что соответственно влияет на стоимость данного вида недвижимого имущества.

Принимаем величину поправочного коэффициента на уровне 1,0.

*Поправочный коэффициент на величину стоимости права занимаемого земельного участка.* Земельный участок под рассматриваемым объектом занимает на праве временно-го владения и пользования по договору аренды. Последующие корректировки применяются в отношении только строений, поэтому на данном этапе расчета величину стоимости сопоставимых объектов следует уменьшить на величину стоимости 1 кв. м. прав на земельный участок умноженную на площадь земельных участков под объектами-аналогами.

Расчет поправочного коэффициента на величину стоимости права занимаемого земельного участка приведен в таблице ниже.

Таблица 30

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Адрес	Здание автосалона	Здание автосалона	Здание автосалона	Здание автосалона
Площадь земельного участка, кв.м.	4 552,00	5 005,00	1 600,00	1 822,00
Стоимость права временного владения и пользования 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, рублей*	3 237,00	3 237,00	3 237,00	3 237,00
Передаваемые имущественные права на занимаемый земельный участок, ограничения (обременения) этих прав	Право временного владения и пользования без ограничений и обременений	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**		1,14	1,14	1,14
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв. м		3 690,18	3 690,18	3 690,18
Общая площадь ЗУ, сот.	4 552,00	5 005,00	1 600,00	1 822,00
Коэффициент приведения	0,89	0,89	0,98	0,97
Поправочный коэффициент на площадь***		1,01	0,91	0,92
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв. м		3 720,16	3 375,32	3 412,93
Стоимость занимаемого объектом-аналогом земельного участка, рублей		18 619 401	5 400 512	6 218 358

\*Расчет стоимости права временного владения 1 кв. м. земельного участка приведен в Разделе 6.3.2. настоящего Отчета.

\*\*Земельные участки под подобранными объектами-аналогами, представленными к продаже, имеют отличный правовой статус, требуется введение поправочного коэффициента. Величина поправки на передаваемые имущественные права для земельных участков под индустриальное строительство определена по данным издания: Лейфер Л.А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. Нижний Новгород: РАСТР-НН, 2014г. – 257 с. Согласно данным, приведенным в разделе 4.2, стр.136 издания (Поправка на передаваемые имущественные права на земельные участки) отношение удельной цены земельных участков

в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 1,14.

\*\*\* Поправочный коэффициент на величину площади (на масштаб) учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Объектом оценки является земельный участок площадью 4 552 кв. м. Занимаемые объектами-аналогами земельные участки имеют площади от 1 600 кв. м до 5 005 кв. м. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь. Описание поправки представлено в п.6.3.2. таблице 36.

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку для аналогов, как и для оцениваемого имущества объектом продажи является право собственности без ограничений и обременений этих прав. Поправочный коэффициент равен 1.

Величина поправки для торгово-офисных объектов на торг определена по данным Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361с. Согласно данным сборника таблица 92, стр.313, для офисных площадей составляет порядка 10,01%. В рамках настоящего отчета, величина поправки для офисных объектов принята на уровне 0,899.

Поправка на вид использования и (или) зонирование. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо ввести корректировку цены сопоставимого объекта. Поскольку объекты-аналоги, как и объекты оценки, являются сопоставимыми объектами, имеющими типичную для таких объектов планировку, перепрофилирование которых весьма проблематично, данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на состав помещений учитывает наличие в составе оцениваемых помещений и объектов-аналогов помещений различного назначения (производственно – складских отапливаемых и торговых) и их соотношение.

Для расчета данной поправки был произведен расчет величины арендных ставок на данные типы помещений.

Ставка арендной платы определена на основании анализа рыночных данных о ставках арендной платы за помещения, предлагаемых в городе Челябинске в июле 2016г. Расчет среднерыночных арендных ставок помещений, аналогичных оцениваемым приведен в настоящем Отчете в рамках доходного подхода.

В результате анализа ставок аренды за помещения было рассчитано соотношение стоимости торговых помещений по отношению к производственно-складским. Соотношение ценностной оценки торговых помещений и производственно - складских соотносится как (655:199) или приблизительно (3,29).

После чего был рассчитан коэффициент, приводящий все площади рассматриваемого объекта к производственно-складской площади. Величина поправочного коэффициента рассчитана как соотношение приводных коэффициентов объекта оценки и аналога. Расчет поправочного коэффициента на состав помещений приведен в таблице.

Таблица 31

**Расчет поправочного коэффициента на состав**

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	РФ, г.Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б	РФ, г.Челябинск, Копейское шоссе	РФ, г.Челябинск, пр. Ленина, 9	РФ, г.Челябинск, ул. Братьев Кашириных, 130
Общая площадь объекта, кв.м	2 710,6	966,6	1 580,0	1 350,0
Общая площадь торгово-офисных помещений, кв.м	1 477,1	506,6	950,0	900,0
Общая площадь производственно-складских теплых помещений, кв.м	1 233,5	460,0	630,0	450,0
Стоимость аренды 1 кв.м. торгово-офисных площадей, рублей	655,0	655,0	655,0	655,0
Стоимость аренды 1 кв.м. теплых производственно-складских площадей, рублей	199,0	199,0	199,0	199,0

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Соотношение Административные помещения/ теплые производственно-складские	3,29	3,29	3,29	3,29
Приведенная стоимость производственно-складских площадей, расположенных в подвале, рублей	2,25	2,20	2,38	2,53
<b>Поправочный коэффициент на состав</b>		<b>1,020</b>	<b>0,950</b>	<b>0,890</b>

*Поправочный коэффициент на физические характеристики объекта, в том числе:*

*Поправочный коэффициент на величину площади (на масштаб)* учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Величина поправочного коэффициента рассчитана на основе анализа рыночных данных о зависимости цены предложения недвижимости от ее общей площади. Величина поправочного коэффициента на величину площади принята по данным Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361с. Расчет поправочного коэффициента приведен в таблице ниже.

Таблица 32

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Здание автосалона	Здание автосалона	Здание автосалона	Здание многофункциональное
Адрес	РФ, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б	РФ, г. Челябинск, Копейское шоссе	РФ, г. Челябинск, пр. Ленина, 9	РФ, г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, 130
Общая площадь зданий, кв.м	2 710,60	966,60	1 580,00	1 350,00
<i>Поправка на масштаб</i>		<i>0,900</i>	<i>0,980</i>	<i>0,940</i>

*Поправка на уровень/наличие отделки помещений* учитывает качество отделки помещений. Оцениваемые помещения представлены отделкой «Standard», объекты аналоги, отобранные оценщиком, представлены помещениями с отделкой класса «Standard». Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправочный коэффициент на наличие парковки* учитывает наличие парковки перед зданием. В настоящем расчете данный коэффициент не применялся, равен 1, так как и у объекта оценки и у объектов-аналогов имеются наземные организованные парковки.

*Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).* Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики у объекта оценки и аналогов схожи. Поправка по данным ценообразующим факторам не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.* Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости у аналогов отсутствуют. Поправка по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

#### 6.2.4. Расчет стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Стоимость объекта оценки (строения) сравнительным подходом получена как средневзвешенная по объектам - аналогам.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объектам оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

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

где:  $d_i$  - весовой коэффициент i-того аналога;  
 $q_i$  - количество внесенных поправок к цене i-того аналога;  
 $n$  - количество аналогов всего.

К полученной величине стоимости строения необходимо добавить рыночную стоимость земельного участка, рассчитанную в разделе 6.3.2. настоящего Отчета, так как в рамках расчета стоимости объектов оценки всеми тремя существующими подходами к оценке рыночной стоимости определяется стоимость единого объекта недвижимости.

Расчет стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода приведен в таблице.

Таблица 33

**Расчет стоимости единого объекта оценки сравнительным подходом**

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="http://www.beboss.ru/kn/chel/1603085">http://www.beboss.ru/kn/chel/1603085</a>	<a href="http://www.classifieds24.ru/cheliabinsk/prodazha-otdelno-stoiashchikh-zdaniy-i-osobniakov/prodazha-avtosolona-977651.html">http://www.classifieds24.ru/cheliabinsk/prodazha-otdelno-stoiashchikh-zdaniy-i-osobniakov/prodazha-avtosolona-977651.html</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/chel/1575550">http://www.beboss.ru/kn/chel/1575550</a>
Наименование	Здание автосалона	Здание автосалона	Здание автосалона	Здание автосалона
Краткая характеристика объекта		автосалон площадью 966,6 кв. м прилегающая территория составляет 5000 кв. м. земля находится в долгосрочной аренде с правом выкупа. К автосервису подключены все коммуникации: тепло (масляное отопление), вода, электроэнергия, канализация, интернет, телевидение. Так же установлено видеонаблюдения, пожарная сигнализация, охрана. отдельная сторожка. на втором этаже имеется офисная часть состоящая из 3 кабинетов различной площади. в автосервисе 6 въездных ворот, 5 из которых предназначены для грузовых автомобилей (высотой по 4 метра) и один для легковых автомобилей	Предлагается на продажу АВТОСАЛОН - отдельно стоящее нежилое здание, общей площадью 1580 кв.м. Здание находится на первой линии по пр. Ленина, 19д. на земельном участке 1600 кв.м. Выполнена отделка, центральное водоснабжение и водоотведение, видеонаблюдение, система кондиционирования, Интернет, сигнализация. Здание располагает собственной парковкой перед зданием. Удобные подъездные пути, в шаговой доступности остановка общественного транспорта. Цена 80 000 т.р	Продам стабильный арендный бизнес: торговое помещение, 1 этаж, колонны по сетке 6 на 6 м свободная планировка, ремонт, земля в собственности, большая парковка, видимость фасада с проезжей части. Арендная плата без задержек и просрочек, 660 000 р/мес. Идеальная классическая торговая планировка, здание на колоннах, выполнен ремонт. Своя огороженная территория. Рядом остановка транспорта, плотный жилой массив. Все коммуникации центральные. Большие панорамные окна, место для рекламных вывесок на фасаде и крыше. Въезд с Бр. Кашириных, вечерняя сторона дороги домой. Несколько запасных входов.
Адрес	РФ, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б	РФ, г. Челябинск, Копейское шоссе	РФ, г. Челябинск, пр. Ленина, 9	РФ, г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, 130
Продавец		Павел компас, Телефон: 89514722005	АН ДОВЕРИЕ74, +7 (351) 235-35-41	Телефон: 89515704408
Цена, рублей		60 000 000	80 000 000	75 000 000
Общая площадь здания, кв.м	2 710,6	966,6	1 580	1 350
Площадь земельного участка, кв.м.	4 552	5 005	1 600	1 822
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		60 000 000	80 000 000	75 000 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		60 000 000	80 000 000	75 000 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		60 000 000	80 000 000	75 000 000
Дата действия цены	12.08.2016г.	12.08.2016г.	12.08.2016г.	12.08.2016г.
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00



<b>Параметры сравнения</b>	<b>Оцениваемый объект</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		60 000 000	80 000 000	75 000 000
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		53 940 000,00	71 920 000,00	67 425 000,00
Расположение на красной линии	+	+	+	+
Поправочный коэффициент на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		53 940 000,00	71 920 000,00	67 425 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,899	0,899	0,899
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		53 940 000,00	71 920 000,00	67 425 000,00
<i>Стоимость занимаемого объектом-аналогом земельного участка, рублей</i>		18 619 400,80	5 400 512,00	6 218 358,46
<i>Стоимость улучшения без учета земельного участка, рублей</i>		35 320 599	77 320 512	73 643 358
<i>Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.</i>		36 541	48 937	54 551
Вид использования и (или) зонирование	Здание автосалона	Здание автосалона	Здание автосалона	Здание автосалона
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,02	0,95	0,89
<i>Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.</i>		37 271,82	46 490,15	48 550,39
Поправочный коэффициент на масштаб		0,900	0,980	0,940
<i>Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.</i>		33 544,64	45 560,35	45 637,37
Уровень отделки помещений	«Standard»	«Standard»	«Standard»	«Standard»
<i>Поправка на уровень отделки помещений</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.</i>		33 544,64	45 560,35	45 637,37
<i>Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.</i>		33 544,64	45 560,35	45 637,37
<i>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</i>	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Поправочный коэффициент на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.</i>		33 544,64	45 560,35	45 637,37
Кол-во внесенных корректировок		4	4	4
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
<i>Значение, рублей</i>		11 181,55	15 186,78	15 212,46
<b>Стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом, рублей</b>	<b>41 581,00</b>			
<b>Стоимость производственного здания со встроенными административными площадями, сравнительным подходом, рублей</b>	<b>112 709 459</b>			

Таким образом, общая стоимость объектов оценки - нежилого здания, общей площадью 2 710,6 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:50 с занимаемым на праве временного владения и пользования по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, общей площадью 4 552,0 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:27, расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, принадлежащих ООО «Мирай - Челябинск», составляет на дату проведения оценки:

**112 709 459 рублей.**

### 6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

#### 6.3.1. Общие понятия

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

#### 6.3.2. Определение рыночной стоимости земельного участка

##### 6.3.2.1. Доходный подход

###### Общие положения

Расчет величины стоимости недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру расчета стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением расчета стоимости по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к расчету стоимости подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату проведения расчета стоимости есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду).

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

#### Обоснование отказа от применения доходного подхода

Применительно к оценке земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты не может быть достоверно применен, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков в открытых источниках информации отсутствуют. Трудно представить реализацию проекта по застройке земельного участка при условии принадлежности земельного участка одному хозяйствующему субъекту, а застройку бы проводило совершенно не зависимое с ним лицо на основе договора аренды земельного участка. Такие отношения возможны лишь между аффилированными лицами со всеми сопутствующими нерыночными условиями. Арендодателем, как правило, выступают представители государственных или муниципальных органов управления. Такие договоры заключаются по нормативным ставкам. В крупных населенных пунктах проводятся торги, где участники готовы платить дополнительно за право заключения такого договора аренды. То есть арендная ставка по таким договорам не может рассматриваться в качестве земельной ренты.

Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Улучшение земельного участка (здание Авто-бытового комплекса) соответствует варианту наиболее эффективного использования. То есть, расчет потока доходов от единого объекта недвижимости будет совпадать с расчетом, реализованным в разделе «доходный подход» для всего объекта. Разделение потока доходов может быть произведено лишь с использованием стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, и стоимость земельного участка окажется равной разнице между результатом расчета доходным подходом единого объекта недвижимости и стоимости воспроизводства (замещения) улучшений. Что приведет к равенству результатов по затратному и доходному подходу для единого объекта недвижимости, одновременно нарушается один из основных принципов оценки – независимости подходов. Описанная последовательность действий по расчету стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

Метод предполагаемого использования в данном случае не может нести смысловой нагрузки, поскольку земельный участок уже застроен улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию.

В силу указанных причин расчет стоимости земельного участка доходным подходом не произведен.

#### *6.3.2.2. Сравнительный подход*

##### Общие положения

На сравнительном подходе к оценке земельного участка основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На момент оценки оценщику удалось обнаружить предложения на продажу земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми. Поэтому применение сравнительного подхода к оценке земельных участков возможно с применением метода сравнимых продаж.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Метод сравнимых продаж 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. Характер и степень отличий аналога от оцениваемых земельных участков устанавливается в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектами оценки. При этом предполагается, что сделка с объектами 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 объектов оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

На этапе сбора информации установлено отсутствие документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников:

- Интернет-портал бесплатных объявлений «chelzem.info» раздел «Недвижимость»;
- Интернет-портал бесплатных объявлений «beboss.ru» раздел «Недвижимость».

Указанные интернет сайты содержат наибольший объем рыночных данных по продаже земли коммерческого назначения в городе Челябинске.

Основными критериями отбора аналогов были площадь, разрешенное использование, отсутствие строений, состав передаваемых прав на землю и разница в стоимости между отобранными аналогами.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Из массива данных, представленных на вышеупомянутых интернет-сайтах, отобрано 3 аналога наиболее схожих с объектом оценки по указанным характеристикам.

Информация по объектам-аналогам

Оцениваемый земельный участок, общей площадью 4 552 кв. м. имеет разрешенное использование – место размещения автоцентра. Оценка земельного участка проведена с учетом разрешенного использования и для сравнительного подхода объекты-аналоги подбирались в соответствии с его разрешенным использованием.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об объектах-аналогах проанализированы оценщиком и сведены в таблицу.

Таблица 34

**Объекты-аналоги, отобранные для оцениваемого земельного участка**

<i>Параметры</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации	<a href="http://chelzem.info/torgovi-kompleks.php">http://chelzem.info/torgovi-kompleks.php</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/chel/333033">http://www.beboss.ru/kn/chel/333033</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/chel/333037">http://www.beboss.ru/kn/chel/333037</a>
Продавец	Анастасия +7 (951) 790-61-98	Анастасия +7 (951) 807-97-08	Анастасия +7 (951) 807-97-08
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Место расположения	РФ, г.Челябинск, ул. Северный луч	РФ, г.Челябинск, ул Братьев Кашириных, 135, к. 5,	РФ, г.Челябинск, Новоградский тракт, 1

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание	Курчатовский район, ул. Северный луч, первая линия, поворот на гипермаркет Карусель. Аренда на 3 года на период проектирования и строительства, в договоре прописано под торговый комплекс. Цена 15 млн. руб. Хороший торг от динамики переговоров.	Предлагаем рассмотреть в покупке земельный участок на перекрестке улиц Бр.Кашириных и Чичерина (за Молнией и автосалоном Ауди) общей площадью 4050кв.м (40 соток) земли населенных пунктов, для строительства комплекса автоуслуг. Вид права: аренда на 2 года, после строительства подразумевает выкуп земли по кадастровой стоимости и оформление права собственности на землю и здание. Кадастр.номер 74:36:0616001:116 Цена 15млн.руб.	Предлагаем рассмотреть в покупке земельные участки напротив кардио-центра на выезде из города по Новотроицкому тракту, три участка соседствующие между собой, возможна покупка целиком всех трех, пробелов между ними нет: 1. Левый участок: 15,5 соток, земли населенных пунктов, назначение соц. культ. быта (под магазины оптовые и розничные, под спорт. объекты, ТК, автозаправки и т.д), санитарная зона ГЗ, по плану, по подписанному проекту город выделяет до 19соток, 1 линия, с одной стороны прилегает к Новотроицкому тракту, с другой к дороге, ведущей на строитель.рынок. Кадастр.номер 74:36:0713005:40 Цена 7млн.руб. 2. Участок посередине: 30 соток, земли населенных пунктов, назначение под медец.центр, по подписанному проекту могут выделить до 50 соток под озеленение, парковку и т.д. На 1 линии, примыкает к Новотроицкому тракту. Кадастр.номер 74:36:0713005:186 (в кадастр.карте покажет два участка в одном и временный статус, данные пока висят старые, на самом деле уже получен новый кадастр.п аспорт на весь участок, поменяно назначение земли, сейчас подали документы на получение свид-ва о праве собственности). Цена 15,5 млн.руб. 3. Правый участок (ближайший к городу) - 13 соток, земли населенных пунктов, назначение под дома блокированного типа (таунхаусы), по проекту могут выделить до 25 соток. Кадастр.номер 74:36:0713005:38 Цена 7млн.руб..
Цена, рублей	15 000 000	15 000 000,0	27 000 000
Общая площадь участка, кв.м	3 600,0	4 050,0	5 800,0
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право временного владения и пользования без ограничений и обременений	Право временного владения и пользования без ограничений и обременений
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Дата действия цены	12.08.2016г.	12.08.2016г.	12.08.2016г.
Тип цены	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу
Категория / Разрешенное использование участка (вид использования)	Земли населенных пунктов / офисы, административные службы; - автосалоны.	Земли населенных пунктов / офисы, административные службы; - автосалоны.	Земли населенных пунктов / офисы, административные службы; - автосалоны.
Физические характеристики участка	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства
Транспортная доступность	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога
Развитие инфраструктуры	есть коммуникации	есть коммуникации	есть коммуникации
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует

*\*Информация получена/уточнена на основании телефонного интервьюирования риэлторов.*



Описание и расчет поправок в цены продаж объектов-аналогов

В результате проведенных исследований рынка недвижимости, расположенной в городе Челябинске, сравнения рассматриваемого земельного участка с предлагаемыми к продаже и после консультаций с риэлторами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемому.

*Поправка на объем передаваемых прав.* В рассмотренных выше аналогах объектом оферты является как право собственности, так и право аренды. Объектом оценки является – на праве временного владения и пользования по договору аренды, поэтому расчёт поправки на объем передаваемых прав производится для аналогов, где земельный участок занимает на праве собственности.

Величина поправки на объем передаваемых прав по земельным участкам определена по данным издания: Лейфер Л.А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: РАСТР-НН, 2012. – 257 с. Согласно данным, приведенным в таблице 39 издания, отношение цен земельных участков под торговое использование, передаваемых на правах аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности, составляет в среднем 0,87. Таким образом, поправочный коэффициент на объем передаваемых прав для земельных участков, принадлежащих на праве собственности, принят равным 0,87.

*Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)* учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на условиях полной оплаты немедленно в полном объеме. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)* учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на рыночных условиях. Нетипичные для рынка условия отсутствуют. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)* учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку предложения, выявленные в результате анализа рынка, датированы близко к дате оценки. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)* применяется к тем сопоставимым земельным участкам, где в расчет приняты цены предложения. По данным таблицы 3, стр. 113 издания «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014, Том 3, Корректирующие коэффициенты для земельных участков, установлено, что снижение цены предложения аналогичных объектов в ходе переговоров составляет в сложившейся экономической ситуации для земельных участков под индустриальную застройку, в размере 20%. Поэтому поправочный коэффициент к цене предложения принят равным 0,8.

*Поправка на вид использования и (или) зонирование.* Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки, являются объектами под коммерческую застройку, данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на местоположение* учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

Объекты оценки расположены во втором ценовом поясе. Объекты-аналоги расположены в г. Челябинске, поэтому в настоящем расчете поправочный коэффициент не применялся, равен 1.

*Поправка на физические характеристики объекта.* Свойства земельных участков объектов оценки и аналогов схожи. Поправка по данному ценообразующему фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на величину площади (на масштаб)* применена для всех аналогов, поскольку площадь объекта оценки и аналогов отличаются.

Суть поправки на площадь заключается в следующем: как правило, большие по размеру земельные участки стоят дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Для обоснования величины корректировки (поправки) Оценщик использовал результаты исследования, опубликованные в статье Власова А.Д. «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)»<sup>1</sup>.

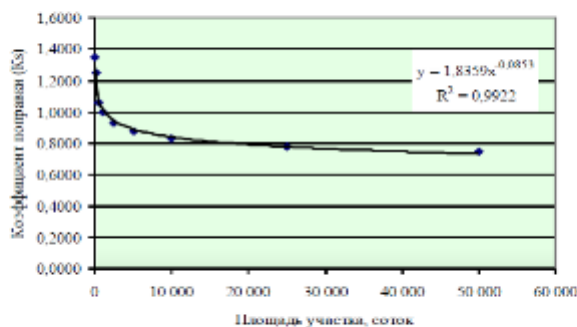
Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под коммерческими объектами от размера участка.



Компания «Интегрированные Консалтинговые Системы»  
Независимые оценки и экспертиза с многолетним опытом работы

www.icsys.ru

График 1. Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

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

На основании эмпирических данных рынка, экспертных данных была получена модель влияния фактора размера земельного участка на его рыночную стоимость, отраженную в следующей формуле:

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

где:

$K_s$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = \left( \frac{K_{oo}}{K_{oa}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

$K_n$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$K_{oo}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

<sup>1</sup> А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40) 2005.

$K_{OA}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведены в таблице.

Таблица 35

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б.	РФ, г. Челябинск, ул. Северный луч	РФ, г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, 135, к. 5,	РФ, г. Челябинск, Новогородский тракт, 1
Общая площадь земельного участка, кв.м	46	36	41	58
Коеф. поправки (Ks)	1,33	1,35	1,34	1,30
<b>Поправка на масштаб</b>		<b>0,98</b>	<b>0,99</b>	<b>1,02</b>

*Поправка на транспортную доступность* учитывает наличие и близость транспортных магистралей. Значение поправочного коэффициента принимается равным 1, т.к. рассматриваемый участок и объекты-аналоги имеют сходную развитость и удаленность транспортных путей.

*Поправка на наличие инфраструктуры* учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Все участки, выбранные в качестве аналогов сходны с оцениваемым объектом по уровню оснащенности объектами инженерной инфраструктуры, поэтому корректировки по данному показателю не требуется, поправочный коэффициент 1.

*Поправка на экономические характеристики.* Экономические характеристики у объекта оценки и аналогов схожи. Поправка по данным ценообразующим факторам не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.* Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости у аналогов отсутствуют. Поправка по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

#### Расчет стоимости земельного участка методом сравнимых продаж

Стоимость 1 кв. м рассматриваемого земельного участка сравнительным подходом получена как средневзвешенная по объектам-аналогам.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому объекту-аналогу и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

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

$d_i$  – весовой коэффициент i-того аналога;

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

$n$  – количество аналогов всего. Стоимость земельного участка определена как произведение стоимости 1 кв.м. на общую площадь участка. Расчет стоимости права собственности оцениваемого земельного участка сравнительным подходом приведен в таблице:

Таблица 36

**Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

<i>Параметры</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		<a href="http://chelzem.info/torgov-i-kompleks.php">http://chelzem.info/torgov-i-kompleks.php</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/c-hel/333033">http://www.beboss.ru/kn/c-hel/333033</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/c-hel/333037">http://www.beboss.ru/kn/c-hel/333037</a>
Продавец		Анастасия +7 (951) 790-61-98	Анастасия +7 (951) 807-97-08	Анастасия +7 (951) 807-97-08
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Место расположения	РФ, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б	РФ, г. Челябинск, ул. Северный луч	РФ, г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, 135, к. 5,	РФ, г. Челябинск, Новоградский тракт, 1
Цена, рублей		15 000 000	15 000 000,0	27 000 000
Общая площадь участка, кв.м	4 552,00	3 600,0	4 050,0	5 800,0
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право временного владения и пользования без ограничений и обременений	Право собственности	Право временного владения и пользования без ограничений и обременений	Право временного владения и пользования без ограничений и обременений
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0,87	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>13 050 000</i>	<i>15 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>13 050 000</i>	<i>15 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>13 050 000</i>	<i>15 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
Дата действия цены	12.08.2016г.	12.08.2016г.	12.08.2016г.	12.08.2016г.
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>13 050 000</i>	<i>15 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,80	0,80	0,80
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>10 440 000</i>	<i>12 000 000</i>	<i>21 600 000</i>
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м, рублей</i>		<i>2 900,00</i>	<i>2 962,96</i>	<i>3 724,14</i>
<i>Вид использования</i>	Земли населенных пунктов / офисы, административные службы; - автосалоны.	Земли населенных пунктов / офисы, административные службы; - автосалоны.	Земли населенных пунктов / офисы, административные службы; - автосалоны.	Земли населенных пунктов / офисы, административные службы; - автосалоны.
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м, рублей</i>		<i>2 900,00</i>	<i>2 962,96</i>	<i>3 724,14</i>
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м, рублей</i>		<i>2 900,00</i>	<i>2 962,96</i>	<i>3 724,14</i>
Поправка на масштаб		0,98	0,99	1,02
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м, рублей</i>		<i>2 842,54</i>	<i>2 933,57</i>	<i>3 801,91</i>
Физические характеристики участка	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства
Поправка на физические характеристики объекта		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м, рублей</i>		<i>2 842,54</i>	<i>2 933,57</i>	<i>3 801,91</i>
Транспортная доступность	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога
Поправка на транспортную доступность		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м, рублей</i>		<i>2 842,54</i>	<i>2 933,57</i>	<i>3 801,91</i>
Развитие инфраструктуры	есть коммуникации	есть коммуникации	есть коммуникации	есть коммуникации

<i><b>Параметры</b></i>	<i><b>Объект оценки</b></i>	<i><b>Аналог 1</b></i>	<i><b>Аналог 2</b></i>	<i><b>Аналог 3</b></i>
Поправка на развитость инфраструктуры		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м, рублей</i>		<i>2 842,54</i>	<i>2 933,57</i>	<i>3 801,91</i>
Поправка на экономические характеристики		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м, рублей</i>		<i>2 842,54</i>	<i>2 933,57</i>	<i>3 801,91</i>
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м, рублей</i>		<i>2 842,54</i>	<i>2 933,57</i>	<i>3 801,91</i>
<i>Кол-во корректировок</i>		<i>3</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
Весовые коэффициенты		0,25	0,38	0,38
Значение, рублей		711,00	1100,00	1426,00
<b>Стоимость за 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, рублей</b>	<b>3 237</b>			
<b>Стоимость земельного участка сравнительным подходом, рублей</b>	<b>14 730 000</b>			

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автомобильный комплекс "Subaru"), площадь: 4 552 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, кадастровый номер: 74:36:0705001:27, принадлежащего на праве собственности ООО «Мирай-Челябинск», определенная сравнительным подходом, составляет на дату проведения оценки округленно:

**14 730 000 рублей.**

#### *6.3.3.3. 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. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод остатка) и доходном подходе (метод выделения). Поэтому затратный подход в части определения стоимости земельного участка применен не был.

#### *6.3.3.4. Согласование результатов*

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автомобильный комплекс "Subaru"), площадь: 4 552 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, кадастровый номер: 74:36:0705001:27, принадлежащего на праве собственности ООО «Мирай-Челябинск», приравнивается к стоимости, определенной сравнительным подходом, и составляет на дату проведения оценки:

**14 730 000 (Четырнадцать миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей\***

### 6.3.3. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства

Затраты на создание можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

**Затратами на воспроизводство объекта** оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затратами на замещение объекта** оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Затраты на создание** улучшений рассчитаны методом сравнительной единицы на основе Справочника оценщика:

Справочник Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2014 (Укрупненные показатели, приведенные в справочнике, составлены в ценах на 01.01.2014 года);

Расчет стоимости затрат на создание объекта капитального строительства (СЗСокс) объектов по сборникам «КО-Инвест» произведен по следующей формуле:

$$C_{окс} = P_{строит} \times C_{ед.изм} \times K_{попр} \times I_{баз.-до} \times K_{НДС}$$

где:

$C_{ЗСокс}$  - стоимость затрат на создание объектов капитального строительства;

$P_{строит.}$  - строительный объем объекта (м<sup>3</sup>);

$C_{ед.изм.}$  - в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки определяем стоимость единицы измерителя объекта аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания, используя соответствующий аналог из справочника;

$K_{попр}$  - поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника.

$I_{баз.-до.}$  - коэффициент перехода от базы цен 2014г. к ценам на дату оценки.

$I_{01.01.2014г.-01.01.2016г.}$  - коэффициент перехода от базы цен 2014г. к ценам на дату оценки, расчет произведен по данным: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «КО-Инвест» - «Индексы цен в строительстве» за IV квартал 2015г., выпуск 94, январь 2016г., в соответствии с классом конструктивной системы объекта для Челябинской области коэффициент составляет 1,013. Данный коэффициент следует уменьшить на регионально-климатический коэффициент, учитывающий региональные отличия в стоимости возведения зданий в конкретном регионе в соответствии с соответствующим разделом Справочника «КО-Инвест», который равен 0,977. Таким образом, коэффициент перехода от базы цен 01.01.2014г. к ценам на 01.01.2016г. равен 1,013/0,977 и составляет 0,133;

$I_{01.01.2016г.-до}$  - коэффициент перехода от базы цен 01.01.2014г. к ценам на дату оценки, расчет произведен по данным: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» за I квартал 2016г., выпуск 95, апрель 2016г., в соответствии с классом конструктивной системы объекта для Свердловской области;

$K_{НДС}$  - налог на добавленную стоимость (НДС) 18%.

Расчет стоимости затрат на создание объекта капитального строительства приведен в таблице ниже.



Таблица 37

**Расчет стоимости затрат на создание объекта капитального строительства**

№ п/п	Наименование объекта	Характерный размер	Ед-ца изм.	Цена 1 ед.изм аналога в базисных ценах, рублей	Таблица, базисный год по Ко-Инвест	Класс кон- структивных систем
1	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50	14 653,0	куб.м.	9 309,0	"Общественные здания" ОЗ.09.000.0017, стр.381	КС-6

Продолжение таблицы 37

№п/п	Наименование объекта	Коэффициент перехода от цен базисного года. к 01.01.2014г. без учета регионально-климатического коэффициента	Коэффициент перехода от 01.01.2015г. к ценам на дату оценки (округленно)	Коэффициент перехода от цен базисного года. к ценам на дату оценки (округленно)	НДС	СЗСокс, руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50	1,037	0,973	1,01	1,18	162 567 213

**6.3.4. Определение прибыли предпринимателя**

Прибыль предпринимателя — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации».

«Прибыль инвестора — предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта».

Как видно из этих определений, в основном величину прибыли предпринимателя связывают только с доходом девелопера.

Все расходы девелопера условно можно разделить на следующие группы:

- приобретение и подготовка земельного участка;
- консалтинговые услуги и услуги экспертных организаций;
- проектирование;
- подключение к сетям поставщиков коммунальных услуг;
- строительство основного объекта;
- строительство элементов благоустройства, внешних сетей и сопутствующих объектов;
- услуги риэлторов;
- обслуживание заемных средств;
- текущие затраты девелопера (содержание аппарата, аренда офиса и т. п.).

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 стр. 77 установлено, что прибыль девелопера для аналогичных объектов составляет как правило 15%.

По выше описанным причинам прибыль девелопера в данном случае составляет 15%.

**6.3.5. Определение износа и устареваний**

**Совокупный износ** может определяться непосредственно путем осмотра зданий и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы здания. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Существует три метода, используемые для определения степени износа:

- Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы

подразделяются на устранимый и неустрашимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

- Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.
- Метод экстракции или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных.

В настоящем отчете для определения степени износа здания использован метод разбиения. *Физический износ* включает любое изнашивание объекта недвижимости: от потускневшей краски до разрушения конструкций; износ может быть либо устранимым, либо неустрашимым. *Функциональное устаревание* означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени, современным стандартам. *Экономическое устаревание* представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами; всегда считается неустрашимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_{сов} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{функ}) \times (1 - I_{внеш})$$

где:  $I_{сов}$  - совокупный износ;  
 $I_{физ}$ ,  $I_{функ}$ ,  $I_{внеш}$  - выраженная в долях степень соответствующего частного износа или обесценения – физического, функционального и внешнего (экономического).

**Физический износ** для зданий рассчитан в соответствии с Правилами оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р). В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленные в результате осмотра и по данным технической информации на здания, предоставленной Заказчиком.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в табл. 1 – 71 ВСН 53-86(р).

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{физ} = \sum_{i=1}^{i=n} I_{физ\ ki} \times l_i$$

где:  $I_{физ}$  - физический износ здания, %;  
 $I_{физ\ ki}$  - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;  
 $l_i$  - коэффициент, соответствующий доле стоимости нового строительства отдельной конструкции, элемента или системы в общей стоимости нового строительства здания;  
 $n$  - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли отдельных конструкций, элементов и систем в общей стоимости здания, (в %) принимаются по укрупненным показателям стоимости нового строительства здания, приведенным в соответствующем Справочнике «Ко-Инвест» для соответствующего аналога.

Физический износ долгоживущих конструктивных элементов определяется исходя оставшегося срока физической жизни (*ФЖ*) здания, который закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности и хронологического возраста (*ХВ*) – периода времени, прошедшего со дня ввода здания в эксплуатацию до даты его оценки:

$$I_{\text{физ}} = \frac{XB}{\Phi Ж} \times 100$$

где:  $\Phi Ж$  - срок физической жизни здания;  
 $XB$  - хронологический возраст здания.

Нормативный срок службы для зданий и сооружений (срок физической жизни) определен на основании «Средних нормативных сроков службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете». Утверждены ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР от 28.02.1972г. № 9.17.

Расчет физического износа здания проведен в процентах. Значения стоимости нового строительства отдельных конструктивных элементов здания рассчитаны умножением стоимости нового строительства здания на удельный вес (долю стоимости нового строительства) отдельных конструктивных элементов здания. Расчет величины физического износа оцениваемого улучшения приведен в Таблице:

Таблица 38

<i>Конструктивные элементы</i>	<i>Удельный вес эл-та по Ко-Инвест, %</i>	<i>Источник данных оценки величины износа</i>	<i>Всего физический износ элемента, %</i>	<i>Удельный физический износ объекта, %</i>
Подземная часть, включая фундаменты	7,54	Хр/Нв	3%	0,23%
Каркас	1,36	Хр/Нв	3%	0,04%
Стены наружные с отделкой	4,21	Хр/Нв	3%	0,13%
Внутренние стены и перегородки	1,19	Хр/Нв	3%	0,04%
Перекрытия и покрытия	4,54	Хр/Нв	3%	0,14%
Кровля	14,17	ВСН 53-86(р), данные осмотра	5%	0,71%
Окна и балконные двери	5,7	ВСН 53-86(р), данные осмотра	5%	0,29%
Полы	7,61	ВСН 53-86(р), данные осмотра	5%	0,38%
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	7,31	ВСН 53-86(р), данные осмотра	10%	0,73%
Прочие конструкции	5,29	ВСН 53-86(р), данные осмотра	5%	0,26%
Особо строительные работы	5,38	ВСН 53-86(р), данные осмотра	5%	0,27%
Инженерные системы, в т. ч.:				
Отопление, вентиляция и кондиционирование	17,76	ВСН 53-86(р), данные осмотра	5%	0,89%
Водоснабжение и канализация	4,07	ВСН 53-86(р), данные осмотра	5%	0,20%
Электроснабжение и освещение	9,48	ВСН 53-86(р), данные осмотра	5%	0,47%
Слаботочные системы	0,41	ВСН 53-86(р), данные осмотра	10%	0,04%
Прочие системы и специальное оборудование	3,98	ВСН 53-86(р), данные осмотра	10%	0,40%
<b>Всего</b>	<b>100</b>			<b>5,00%</b>

**Функциональное устаревание** появляется из-за технического и технологического прогресса. Здание построено несколько лет назад, естественно, отличаются от современных. Это отличие может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность стареющих основных фондов и приводит к их обесцениванию. Анализ факторов функционального устаревания приведен в таблице.

Таблица 39

<b>Факторы функционального устаревания</b>	<b>Признаки функционального устаревания</b>	<b>Качественная характеристика имеющихся признаков функционального устаревания</b>	<b>Количественная оценка величины износа, %</b>
<b>Устранимый функциональный устаревание</b>			
Недостатки, требующие добавления элементов	Элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам	Рассматриваемый объект проектировался как здание Центра по продаже легковых автомобилей. В настоящее время помещения здания вполне соответствуют своему назначению и удовлетворяют требованиям действующих СНиПов. Признаки устаревания по данному критерию отсутствуют.	0%

Факторы функционального устаревания	Признаки функционального устаревания	Качественная характеристика имеющихся признаков функционального устаревания	Количественная оценка величины износа, %
Недостатки, требующие замены или модернизации элемента	Позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам	Помещения удовлетворяют действующим нормативам по организации противопожарной сигнализации, имеют соответствующее нормативам учетное оборудование.	0%
Сверхулучшения	Позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов	Рассматриваемые помещения не имеют элементов, которые можно было бы рассматривать как сверхулучшения.	0%
Неустраняемое функциональное устаревание	Устаревшие объемно-планировочные и конструктивные характеристики оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства	Здание капитальное, имеет все необходимые удобства. Объект построен по современным технологиям строительства. Капитальные и эксплуатационные затраты не превышают среднего для рынка значения.	0%
<b>ИТОГО:</b>			<b>0%</b>

Таким образом, функциональное устаревание оцениваемого здания равен 0%.

**Экономическое устаревание** проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и даже политическими сдвигами и изменениями. Поскольку кардинальных изменений, относящихся по характеру к отмеченным, не выявлено, то экономическое устаревание не начислялось.

Таким образом, величина совокупного износа оцениваемого строения составляет 0%.

#### 6.3.6. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний

Стоимость объекта капитального строительства затратным подходом получена путем уменьшения стоимости нового строительства на величину накопленного совокупного износа. Прибыль предпринимателя принята на уровне 15%, учтена при расчёте затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства. Расчёт и результаты расчёта стоимости объекта капитального строительства представлены в таблице.

Таблица 40

#### Расчет стоимости объекта капитального строительства затратным подходом

Наименование объекта	СЗСокс, рублей	Прибыль предпринимателя, %	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Сз, рублей
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50	162 567 213	1,15	5%	0%	0%	5%	177 604 680

Таким образом, стоимость объекта оценки – нежилого здания, общей площадью 2 710,6 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:50, расположенного по адресу. Адрес: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, принадлежащего ООО «Миран - Челябинск» затратным подходом, составляет на дату проведения оценки:

**177 604 680 рублей.**

### 6.3.7. Определение стоимости объектов недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объекта капитального строительства

Стоимость единого объекта недвижимости равна сумме затрат на создание объекта капитального строительства и рыночной стоимости прав на земельный участок.

Стоимость земельного участка определена в п. 6.3.2. настоящего отчета.

Расчет стоимости отдельно стоящего строения нежилого назначения и земельного участка, рассматривается в рамках настоящего отчета - как единый объект недвижимости, с учетом стоимости затрат на создание объекта капитального строительства и рыночной стоимости земельного участка (с учетом асфальтирования и благоустройства территории). Расчет представлен в таблице ниже:

Таблица 41

№ п/п	Назначение	Значение стоимости, рублей
1	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50.	48 902 791
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.	13 470 000
В том числе:		
2.1.	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27 без учета благоустройства территории.	7 727 417
2.2.	Асфальтирование и благоустройство территории земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.	7 002 583*
<b>Стоимость в рамках затратного подхода, рублей</b>		<b>192 334 680</b>

\*Согласно предоставленным Заказчиком документам (акт о приемки выполненных работ №1 от 30.09.2013г. и счет фактура № 49 от 30.09.2013г.) стоимость услуг по благоустройству территории составила 6 615 697,140 рублей по состоянию на 30.09.2013г.

Подобранные объекты-аналоги по оцениваемому земельному участку, представленные в п.6.3.2. настоящего отчета об оценке, включают в себя стоимость услуг по благоустройству территории, поэтому их стоимость не корректировалась на данный показатель.

Расчет стоимости услуг по благоустройству территории представлен в таблице ниже:

Таблица 42

Наименование	Стоимость услуг на 30.09.2013г., рублей	Индекс изменения цен от 30.09.2013г. на 07.07.2016г.*	Физический износ, %	Стоимость услуг на дату оценки, рублей
Благоустройство территории земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.	6 615 697,140	33,02	20	7 040 160

\*В качестве индексов изменения цен от 30.09.2013г. на 12.08.2016г. оценщик использовал Уровень инфляции в Российской Федерации с 30.09.2013г. на 12.08.2016г. (Источник информации: [уровень-инфлярии.рф](http://уровень-инфлярии.рф)).

# 1. Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать инфляцию в % между двумя выбранными периодами.

Начальный период: 2013 Сентябрь  
 Конечный период: 2016 Август  
 Уровень инфляции между началом первого периода и началом второго периода, %: 33.02  
 Рассчитать

Примечание:

\* Процент инфляции между Мартом 2010 года и Августом 2010 года не равен отрицательному проценту между Августом 2010 года и Мартом 2010 года.  
 \*\* Логика калькулятора так же представлена в виде веб сервиса, который можно использовать из других программ.

Источник: [http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5\\_%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B.aspx](http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B.aspx)

\*\*Физический износ для объекта рассчитан на основании шкалы экспертных оценок физического износа, приведенной ниже. В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов.

Таблица 43

## Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости \*

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

\*Информационный источник: МОК-Информ: e-mail: mok@valnet.ru Опубликовано на сайте www.ValNet.ru

Таким образом, стоимость объектов недвижимости - нежилого здания, общей площадью 2 710,6 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:50 с занимаемым на праве временного владения и пользования по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, общей площадью 4 552,0 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:27, асфальтирование и благоустройство территории земельного участка, кадастровый № 74:36:0705001:27, расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, принадлежащих ООО «Мирай - Челябинск», полученная в рамках затратного подхода, составляет:

**192 334 680 рублей.**

## 6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Анализируя применимость каждого подхода для сегодняшних экономических условий можно сказать следующее:

1. Доходный подход наилучшим образом отражает намерения инвестора. Оценка доходным подходом позволяет получить сегодняшнюю стоимость всех будущих денежных поступлений, которые принесет оцениваемый объект. При расчете стоимости методом капитализации использовалась достоверная информация об уровне процентных ставок, ставках арендной платы, использовалась другая информация с рынка. Однако преимущество доходного подхода – возможность учесть будущие поступления от объекта, является также и недостатком, связанным с трудностью в построении прогноза, таким образом, величина погрешности результата по выбранному методу расчета ожидается значительной.

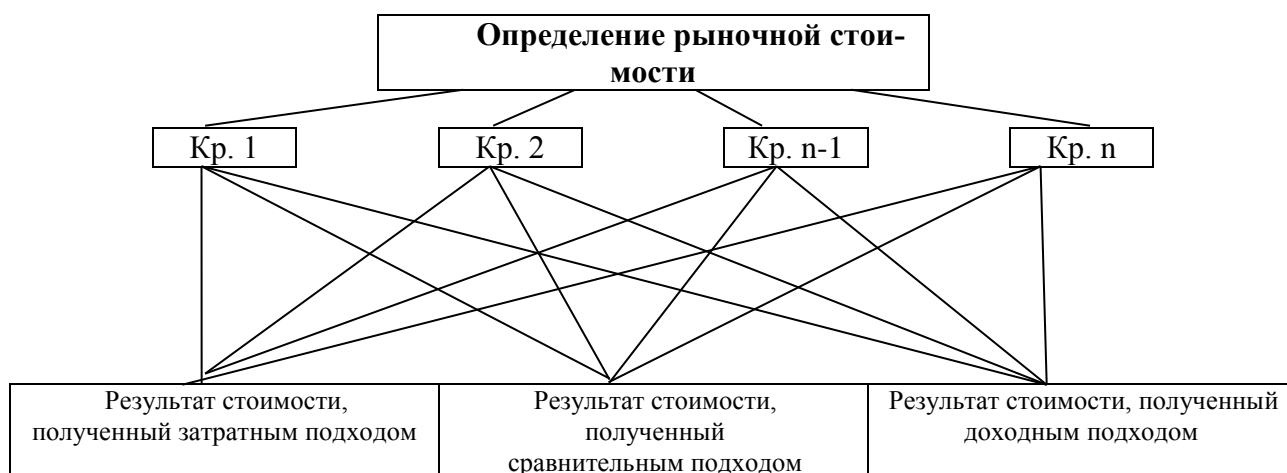
2. Сравнительный подход в наибольшей степени соответствует поставленным целям оценки. По сравнительному подходу оценка производилась методом прямого сравнительно-



го анализа продаж. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за сопоставимый по качеству и полезности объект. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Специфика российского и регионального рынков недвижимости в том, что практически отсутствует информация о реальных ценах сделок с объектами недвижимости. Оценщику приходится корректировать цены предложения выставленных на продажу объектов, что усиливает степень влияния экспертного мнения на результат.

3. Затратный подход к оценке показывает объем затрат, необходимый для создания объекта, аналогичного оцениваемому. При расчетах использованы достоверные данные об инвестиционных нормативах и величине инфляции. Величины потери стоимости учтены начисляемыми видами износов. Однако затратный подход достаточно статичен, и не способен в полной мере отразить действительные интересы инвесторов, и в меньшей степени отражает текущую рыночную конъюнктуру. Для части вспомогательных зданий, для которых не применимы методы сравнительного и доходного подходов, расчет стоимости произведен лишь затратным подходом, соответственно, итоговая величина стоимости принята равной значению, полученному данным подходом.

Согласование результатов расчетов по различным подходам проведено в виде иерархии. Структура иерархии имеет следующий вид:



верхний уровень – это цель – определение рыночной стоимости;  
 промежуточный уровень – критерии согласования;  
 нижний уровень – альтернативы – значения стоимости, полученные различными подходами оценки.

В качестве критериев согласования были выбраны следующие:

Таблица 44

#### Критерии согласования результатов расчетов стоимости

Критерий	Содержание критерия
1	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца
2	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ
3	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
4	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)
5	Способность выявить истинную полезность объекта

Критерии выбора для принятия решения, в зависимости от целей и назначения оценки могут различаться.

Таблица 45

**Шкала относительной важности**

<i>Интенсивность относительной важности</i>	<i>Определение</i>
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное превосходство
7	Значительное превосходство
9	Очень сильное превосходство
2, 4, 6, 8	Промежуточное решение между двумя соседними суждениями

Таблица 46

**Числовые оценки матрицы попарных сравнений для критериев**

<i>КРИТЕРИИ</i>	<i>Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца</i>	<i>Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ</i>	<i>Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания</i>	<i>Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)</i>	<i>Способность выявить истинную полезность объекта</i>	<i>Численное значение вектора приоритета</i>
Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	1	1/2	1/2	1/3	1/3	0,08765
Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	2	1	2	1	1/2	0,20616
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	2	1/2	1	1	1/3	0,14407
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	3	1	1	1	1/2	0,19463
Способность выявить истинную полезность объекта	3	2	3	2	1	0,36750

Отношение согласованности (ОС) = 4,9%. Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе надо проверить свои суждения.

Определение сравнительной важности критериев базируется на «Экспертных оценках и принятие решений» Б.Г. Литвака, Москва, «Патент» 1996 г.

**Пояснения:**

Критерии 2 и 3 по отношению к критерию 1 имеют некоторое превосходство, а критерии 4 и 5 умеренно преобладают над критерием 1, потому как, по мнению оценщика, являются более важными для получения достоверного результата.

Критерий 3 по отношению к критерию 2, по мнению оценщика, чуть менее важен, это связано с тем, что качество и обширность данных рынка на основе которых проводится анализ способствуют получению более корректного результата.

Критерии 4 и 5 по отношению к критерию 2 так же, по мнению оценщика, имеют некоторое превосходство, связанное с тем, что эти критерии способны учитывать те параметры которые, являются более предпочтительными при определении итогового результата.

Критерии 4 и 5 по отношению к критерию 3, по мнению оценщика, предпочтительнее критерия 3, потому как параметры, которые они учитывают, менее подвержены колебаниям.

Критерий 5 по отношению к критерию 4, по мнению оценщика, является чуть более предпочтительным критерия 4, потому что выявление полезности объекта в частности определяет его доходность.

Сравним результаты, полученные затратным, сравнительным и доходным подходами по каждому критерию согласования:

Таблица 47

**Критерий 1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.**

Подходы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовое значение вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1/2	1/2	0,629961	0,200000
Сравнительный	2	1	1	1,259921	0,400000
Доходный	2	1	1	1,259921	0,400000
Сумма	5,0000	2,5000	2,5000	3,149803	

**Примечание:** Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, поэтому на него нельзя слишком полагаться. В то время как сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учётом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Доходный же подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта. Решение типичных инвесторов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения объектом. Исходя из этих соображений, затратному подходу был присвоен наименьший вес по сравнению с подходами, основывающимися на рынке, которые имеют явное преимущество.

Таблица 48

**Критерий 2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ.**

Подходы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовое значение вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	3	3	2,080084	0,600000
Сравнительный	1/3	1	1	0,693361	0,200000
Доходный	1/3	1	1	0,693361	0,200000
Сумма	1,6667	5,0000	5,0000	3,466806	

**Примечание:** Затратный подход основывался на технических данных об объекте оценки, которые в наибольшей степени формализованы, в то время как данные, используемые в сравнительном и доходном подходах, были получены на открытом рынке и являются с одной стороны более обширными, но и менее достоверными из-за трудностей их проверки. Поэтому затратному подходу был присвоен преобладающий вес.

Таблица 49

**Критерий 3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.**

Подходы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовое значение вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1/8	1/2	0,396850	0,090909
Сравнительный	8	1	4	3,174802	0,727273
Доходный	2	1/4	1	0,793701	0,181818
Сумма	11,0000	1,3750	5,5000	4,365353	

**Примечание:** Сравнительный и доходный подходы полностью основываются на открытом рынке, который отражает все колебания, поэтому они имеют значительно больший приоритет над затратным подходом.

Таблица 50

**Критерий 4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).**

Подходы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовое значение вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1/3	1	0,693361	0,200000
Сравнительный	3	1	3	2,080084	0,600000
Доходный	1	1/3	1	0,693361	0,200000
Сумма	5,0000	1,6667	5,0000	3,466806	

**Примечание:** Сравнительный подход обладает существенным превосходством, так как учитывает местоположение объекта, что играет определяющую роль в рыночной стоимости объекта. Затратный подход отражает лишь стоимость строительства подобного объекта, поэтому он менее приоритетный в данном критерии.

Таблица 51

**Критерий 5. Способность выявить истинную полезность объекта.**

<i>Подходы</i>	<i>Затратный</i>	<i>Сравнительный</i>	<i>Доходный</i>	<i>Числовое значение вектора приоритета</i>	<i>Нормализованные оценки вектора приоритета</i>
Затратный	1	1/3	1/2	0,550321	0,166667
Сравнительный	3	1	1 1/2	1,650964	0,500000
Доходный	2	2/3	1	1,100642	0,333333
Сумма	6,0000	2,0000	3,0000	3,301927	

**Примечание:** Основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности. С точки зрения же доходного подхода, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. В то время как, затратный подход отражает лишь затраты на приобретение земельного участка и его благоустройство, но эти затраты являются лишь базисом рыночной стоимости и чаще всего бывают или больше или меньше её.

Таблица 52

**Определение итогового значения весов каждого метода расчета стоимости объектов**

Определение приоритетного значения весов каждого метода расчета стоимости объектов						
Альтернативы	Критерии					Глобальные приоритеты
	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	Способность выявить истинную полезность объекта	
	Численное значение вектора приоритета					
	0,087646	0,206158	0,144069	0,194631	0,367497	
	Затратный	0,200000	0,600000	0,090909	0,200000	
Сравнительный	0,400000	0,200000	0,727273	0,600000	0,500000	0,50
Доходный	0,400000	0,200000	0,181818	0,200000	0,333333	0,26

При определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки применена процедура взвешивания. Результату, полученному доходным подходом, присвоен вес – 0,26, сравнительным подходом – 0,5, затратным подходом – 0,24. В результате сопоставления значений стоимостей объекта, полученных различными подходами, нами был получен результат рыночной стоимости объекта оценки. В результате сопоставления значений стоимостей объекта, полученных различными подходами, нами был получен результат о рыночной стоимости объектов недвижимости.

Таблица 53

**Расчет общей рыночной стоимости объектов оценки**

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Доходный подход, рублей</i>	<i>Сравнительный подход, рублей</i>	<i>Затратный подход, рублей</i>	<i>Рыночная стоимость (округленно), рублей</i>
	<i>Весовые коэффициенты</i>	0,26	0,5	0,24	
1	Единый объект недвижимости: Нежилое здание, общей площадью 2 710,6 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:50 с занимаемым на праве временного владения и пользования по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, общей площадью 4 552,0 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:27, асфальтирование и благоустройство территории земельного участка, кадастровый № 74:36:0705001:27, расположенные по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, принадлежащие ООО «Мирай - Челябинск»	106 715 339	112 709 459	192 334 680	130 261 000

Разница между подходами составляет около 45%. Разница между подходами составляет около 22%. Причина расхождения промежуточных результатов - возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться указанная стоимость, составляют +/-20%. Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6.

Таким образом, общая рыночная стоимость объектов оценки - нежилого здания, общей площадью 2 710,6 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:50 с занимаемым на праве временно-го владения и пользования по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, общей площадью 4 552,0 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:27, асфальтирование и благоустройство территории земельного участка, кадастровый № 74:36:0705001:27, расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, принадлежащих ООО «Мирай - Челябинск», составляет на дату проведения оценки:

**130 261 000 (Сто тридцать миллионов двести шестьдесят одна тысяча) рублей.**

В том числе для каждого из оцениваемых объектов:

Таблица 54

№ п/п	Назначение	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, рублей	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, рублей	Доля в стоимости затратного подхода*	Значение стоимости, рублей
	<i>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, принадлежащие на праве собственности ООО «Мирай - Челябинск»</i>	130 261 000			
1	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50.		177 604 680	92,34	120 283 000
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.		7 689 840	4,00	5 210 000
3	Асфальтирование и благоустройство территории земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.		7 040 160	3,66	4 768 000
<b>Итого, рублей</b>					<b>130 261 000</b>

\*Распределение стоимости по объектам произведено пропорционально затратному подходу, расчет представлен в таблице 41 настоящего отчета.

Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться, указанная стоимость, составляют +/-20%. Источник: Каминский А.В. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с.

Указанная в настоящем отчете стоимость действительна лишь при реализации строений с земельным участком, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Пообъектная разбивка стоимости приведена для учетных целей.

В соответствии с подпунктом 15) пункта 2. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

## 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И ПОДПИСЬ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете методах оценки, мы пришли к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки общая рыночная стоимость объектов оценки - нежилого здания, общей площадью 2 710,6 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:50 с занимаемым на праве временного владения и пользования по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, общей площадью 4 552,0 кв.м., кадастровый № 74:36:0705001:27, асфальтирование и благоустройство территории земельного участка, кадастровый № 74:36:0705001:27, расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б, принадлежащих ООО «Мирай - Челябинск», составляет:

**130 261 000 (Сто тридцать миллионов двести шестьдесят одна тысяча) рублей.\***

В том числе для каждого из оцениваемых объектов:

Таблица 55

№ п/п	Наименование	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Рыночная стоимость, рублей*
1	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 710,6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:50	Право собственности	120 283 000
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27	Право временного владения и пользования по договору аренды по дополнительному соглашению № 3 от 28.02.2014г. к договору УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.04.2008г. земельным участком, сроком с 24.02.2014г. до 01.12.2019г.	5 210 000**
3	Асфальтирование и благоустройство территории земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subaru"). Площадь: 4 552 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б. Кадастровый номер: 74:36:0705001:27.	Право собственности	4 768 000**
<b>Итого, по всем объектам:</b>			<b>130 261 000</b>

Оценщик

Е. А. Богдюн

Генеральный директор  
ООО «Уральский центр аудита и оценки»

А. Ю. Федотов

\*Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться, указанная стоимость, составляют +/-20%. Источник: Каминский А.В. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с.

Указанная в настоящем отчете стоимость действительна лишь при реализации строений с земельным участком, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Пообъектная разбивка стоимости приведена для учетных целей.

В соответствии с подпунктом 15) пункта 2. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

\*\* Единый объект недвижимости, пообъектная разбивка стоимости приведена для учетных целей.



## **ПРИЛОЖЕНИЯ**



**Арбитражный суд Челябинской области  
Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

г. Челябинск

03 февраля 2016 г.

№А76-28571/2015

Резолютивная часть решения оглашена 02 февраля 2016 г.

Решение в полном объеме изготовлено 03 февраля 2016 г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Хаванцев А.А. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Насрыевой О.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление кредитора – Хмелинина Алексея Алексеевича, г. Екатеринбург, о признании несостоятельным (банкротом) ликвидируемого должника – общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск», г. Челябинск (ОГРН 1087448004907, ИНН 7448104622),

при участии в судебном заседании:

представителя заявителя: Бурыгина А.Р., по доверенности;

представителя должника: Голунова С.А., по доверенности.

**УСТАНОВИЛ:**

18.11.2015 Хмелинин Алексей Алексеевич (далее – кредитор), обратился в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением (вх. №28571/2015) в порядке статей 3, 4, 6, 7, 11, 39, 40 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), в котором просит:

- возбудить в отношении общества с ограниченной ответственностью «Мирай - Челябинск» (далее- ООО «Мирай - Челябинск», должник) дело о несостоятельности (банкротстве);

- включить требование Хмелинина Алексея Алексеевича в реестр требований кредиторов должника в размере 26 400 000 руб. основного долга, 60 000 руб. - возмещение расходов по уплате государственной пошлины;

- утвердить в качестве арбитражного управляющего Усенко Дмитрия Сергеевича из числа членов некоммерческого партнерства «Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих».

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 25.11.2015 заявление кредитора оставлено без движения. Обстоятельства, послужившие основанием для оставления заявления без движения, были устранены.

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 22.12.2015 судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления Хмелинина Алексея Алексеевича назначалось на 02.02.2016.

В судебном заседании должник представил отзыв на заявление кредитора, согласно которому должник признал задолженность перед кредитором (л.д.35-36).

В ходе судебного заседания кредитор представил заявление об уточнении заявленных требований, согласно которому кредитор просит включить в реестр требований кредиторов должника требование в размере 6 650 000 руб., утвердить в качестве конкурсного управляющего Усенко Дмитрия Сергеевича (л.д. 59-60).

Судом, в порядке ст. 49 АПК РФ принято уточнение.

Исследовав и оценив в соответствии со ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства, арбитражный суд установил следующие обстоятельства.

Как усматривается из материалов дела ООО «Мирай - Челябинск» зарегистрировано в качестве юридического лица Инспекцией Федеральной налоговой службы по Курчатовскому району г. Челябинска за основным государственным регистрационным номером 1087448004907 (л.д.63).

Юридическим адресом должника в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц является: 454036, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16 Б (л.д. 63).

Согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц основным видом деятельности общества является торговля автотранспортными средствами (л.д. 64).

В связи с наличием у ООО «Мирай - Челябинск» перед Хмелининым А.А. задолженности в размере 6 650 000 руб. кредитор обратился в суд с заявлением о признании ООО «Мирай - Челябинск» банкротом.

Решением Курчатовского районного суда г. Челябинска от 18.12.2014 по делу №2-5735/2014 с ООО «Мирай - Челябинск» в пользу Хмелинина А.А. взыскана задолженность в размере 26 400 000 руб., а также расходы по оплате госпошлины в размере 60 000 руб. (л.д. 14-16).

ООО «Мирай - Челябинск» частично погасило задолженность перед Хмелининым А.А., что подтверждается платежными поручениями (л.д.37-56).

В соответствии с п. 2 ст. 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены и требования к должнику составляют не менее 300 000 рублей.

В силу п. 2 ст. 33 Закона о банкротстве №127-ФЗ заявление о признании должника банкротом принимается арбитражным судом, если требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют



не менее чем триста тысяч рублей, к должнику - гражданину - не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Согласно п.2 ст. 4 Закона о банкротстве для определения наличия признаков банкротства должника учитываются: размер денежных обязательств, в том числе размер задолженности за переданные товары, выполненные работы и оказанные услуги, суммы займа с учетом процентов, подлежащих уплате должником, размер задолженности, возникшей вследствие неосновательного обогащения, и размер задолженности, возникшей вследствие причинения вреда имуществу кредиторов, за исключением обязательств перед гражданами, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, обязательств по выплате компенсации сверх возмещения вреда, обязательств по выплате вознаграждения авторам результатов интеллектуальной деятельности, а также обязательств перед учредителями (участниками) должника, вытекающих из такого участия; размер обязательных платежей без учета установленных законодательством Российской Федерации штрафов (пеней) и иных финансовых санкций.

Подлежащие применению за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства неустойки (штрафы, пени), проценты за просрочку платежа, убытки в виде упущенной выгоды, подлежащие возмещению за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, а также иные имущественные и (или) финансовые санкции, в том числе за неисполнение обязанности по уплате обязательных платежей, не учитываются при определении наличия признаков банкротства должника.

Для определения признаков банкротства ООО «Мирай - Челябинск» принимаются во внимание требования конкурсного кредитора к должнику в размере 6 650 000 руб. основного долга, поскольку указанная задолженность подтверждена решением Курчатовского районного суда г. Челябинска от 18.12.2014 по делу №2-5735/2014.

Оценив представленные в материалы дела документы, арбитражный суд пришел к выводу о том, что у ООО «Мирай - Челябинск» имеются признаки банкротства, указанные в п. 2 ст. 3, ст. ст. 6, 7, п. 2 ст. 33 Закона о банкротстве №127-ФЗ, поскольку обязательства перед кредитором в размере 6 650 000 руб. не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

При решении вопроса о введении в отношении должника процедуры банкротства арбитражный суд обращает внимание, что должник находится в стадии ликвидации и заявитель просит признать должника банкротом по упрощенной процедуре как ликвидируемого должника.

Ликвидация юридических лиц осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 61-65 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 1 ст. 224 Закона о банкротстве №127-ФЗ, если стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо может быть признано судом банкротом.

При этом в силу абз. 2 п. 62 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 №29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», при установлении судом в заседании по проверке обоснованности требований кредитора к должнику факта образования должником ликвидационной комиссии и недостаточности стоимости имущества должника для удовлетворения требований кредиторов к такому должнику применяется упрощенная процедура банкротства – банкротство ликвидируемого должника, в соответствии с требованиями которой суд принимает решение о признании должника банкротом и о введении конкурсного производства.

Таким образом, для применения обычной либо упрощенной процедуры банкротства должника, находящегося в стадии ликвидации, необходимо установить факт достаточности или недостаточности имущества должника для погашения заявленных кредиторами требований.

В соответствии с п. 2 ст. 124 Закона о банкротстве №127-ФЗ конкурсное производство вводится сроком до 6 месяцев.

С учетом того, что в течение конкурсного производства конкурсному управляющему необходимо совершить ряд мероприятий, в том числе разместить информационное сообщение о признании должника банкротом в официальном издании, сформировать реестр требований кредиторов, провести инвентаризацию имущества должника и сформировать конкурсную массу и т.д., арбитражный суд считает необходимым открыть конкурсное производство сроком на 4 месяца.

Выбранная заявителем саморегулируемая организация – некоммерческое партнерство «Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих» представила документы, подтверждающие соответствие требованиям, установленным ст. ст. 20 и 20.2 Закона о банкротстве кандидатуры Усенко Дмитрия Сергеевича для назначения конкурсным управляющим ООО «Мирай - Челябинск» (л.д. 30-34).

Исследовав представленные документы, арбитражный суд установил, что кандидатура арбитражного управляющего Усенко Дмитрия Сергеевича подлежит утверждению в качестве конкурсного управляющего ООО «Мирай - Челябинск».

В соответствии с п. п. 2, 3, 13 ст. 20.6 Закона о банкротстве вознаграждение конкурсного управляющего устанавливается в размере фиксированной суммы – 30 000 рублей за каждый месяц осуществления им своих полномочий и суммы процентов в зависимости от размера удовлетворенных требований кредиторов, и выплачивается за счет денежных средств должника.



Судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей, понесенные заявителем, в соответствии со ст. 102, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, п.п. 5 п. 1 ст. 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации, п. 1 ст. 59 Закона о банкротстве подлежат взысканию с должника.

Руководствуясь статьями 53, 124, 126, 225 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 167, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**решил:**

1. Признать обоснованным требование Хмелинина Алексея Алексеевича, г. Екатеринбург к обществу с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск», г. Челябинск (ОГРН 1087448004907, ИНН 7448104622) в размере – 6 650 000 руб. 00 коп.

2. Признать несостоятельным (банкротом) ликвидируемого должника - общество с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск», г. Челябинск.

3. Открыть в отношении ликвидируемого должника - общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск» процедуру банкротства конкурсное производство сроком до **02 июля 2016 года**.

4. Утвердить конкурсным управляющим должника Усенко Дмитрия Сергеевича, являющегося членом Некоммерческого партнерства «Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих» (620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 42, тел. (343)310-29-71; адрес для корреспонденции арбитражному управляющему: 620014, г. Екатеринбург, а/я 481).

5. Установить вознаграждение конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск» за счет имущества и денежных средств должника, состоящее из фиксированной суммы – 30 000 рублей ежемесячно.

6. Включить требование конкурсного кредитора – Хмелинина Алексея Алексеевича, г. Екатеринбург, в размере 6 650 000 руб. 00 коп. - сумма основного долга, в третью очередь реестра требований кредиторов должника – общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск», г. Челябинск.

7. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск», г. Челябинск (ОГРН 1087448004907, ИНН 7448104622) в пользу Хмелинина Алексея Алексеевича, г. Екатеринбург государственную пошлину в размере 6 000 (шесть тысяч) рублей.

8. Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства в отношении ликвидируемого должника – общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск» назначить на **30 июня 2016 года на 09 час. 30 мин.**



Судебное заседание состоится в помещении Арбитражного суда Челябинской области по адресу: г. Челябинск, ул. Воровского, 2, кабинет 508, кабинет помощника судьи №510, адрес электронной почты суда: [info@chel.arbitr.ru](mailto:info@chel.arbitr.ru).

9. Обязать конкурсного управляющего представить в Арбитражный суд доказательства опубликования сведений о признании Должника банкротом в течение 10 дней от даты опубликования.

10. С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные ст. 126 ФЗ от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности /банкротстве/».

11. Копию решения направить в адрес Должника, саморегулируемой организации, налогового органа по месту регистрации Должника, службы судебных приставов.

Разъяснить, что решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) в апелляционную инстанцию – в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

**Судья**

**А.А. Хаванцев**

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела в апелляционной инстанции можно получить на Интернет-сайте <http://18aas.arbitr.ru>.

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата России  
от 18.08.1998 № 88

Код	0317001
Форма по ОКУД	82662763

ООО "Миррай-Челябинск", ООО Миррай-Челябинск, ИНН 7448104622, 454036, Челябинская обл. г. Челябинск, Свердловский тракт, дом № 16Б, тел.: +7 (351) 211-41-11, р/с 40702810700000000002, в банке ООО КБ "КОЛЬЦО УРАЛА", БИК 046577788, КС 3010181050000000000788

Вид деятельности	номер	дата
Дата начала инвентаризации	Дата окончания инвентаризации	Вид операции

Номер документа	Дата составления
1	27.08.2016

Челябинск

Основание для проведения инвентаризации:

(структурное подразделение)

(иные замечания)

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основное средство

находящиеся в собственности, арендованные

Местонахождение Челябинск

Арендодатель \*

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лица(а), ответственные(ые) за сохранность основных средств:

(должность) (подпись) (расшифровка)

(должность) (подпись) (расшифровка)

(должность) (подпись) (расшифровка)

Номер	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение	Год выпуска (постройки)	Номер	Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды По данным бухгалтерского учета
по по-	рядку	рядку	рядку	рядку	рядку

	наименование	дата	номер	тема)	инвен- тарный	заводской	паспорта (документа о реквизи- ции)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	1 Автокаран г. Челябинск					М00002408				120 010 103,60		120 010 103,60
	2 Асфальтирование и благоустройство					М00003009				5 606 623		5 606 623
	3 Право аренды земельного участка площадью 4552 кв. м.											
	Итого									-	125 616 626,60	- 125 616 626,60


Итого по строкам:

а) количество порядковых номеров	Три	(пропись)
б) общее количество единиц фактически	Три	(пропись)
в) на сумму фактически	Сто двадцать пять миллионов шестьсот шестидесять тысяч шестьсот двадцать шесть рублей 56 копеек	(пропись)
Итого по описи		
а) количество порядковых номеров	Три	(пропись)
б) общее количество единиц фактически	Три	(пропись)
в) на сумму фактически	Сто двадцать пять миллионов шестьсот шестидесять тысяч шестьсот двадцать шесть рублей 56 копеек	(пропись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Командирский (должность)	(подпись)	Уорин Д.С. (расшифровка)
Члены комиссии	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 2, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии на имею (не имею). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лиц(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	_____	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)	
	_____	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)	
	_____	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)	
	_____	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)	
27 июня 2016 г.				
Указанные в настоящем описи данные и расчеты проверил	Конкурсный управляющий			Урален Д.С.
	(должность)			
	<u>27.06.16</u>			



  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Челябинской области

**Дата выдачи:** 12.05.2014 г.

**Документы-основания:**  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU74315000-83-2013 от 27.08.2013 г. Орган  
выдачи: Администрация города Челябинска.

**Субъект (субъекты) права:**  
Общество с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск". ИНН 7448104622. ОГРН  
1087448004907. КПП 744801001. Дата регистрации: 07.05.2008 г., наименование органа  
регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Курчатовскому району г.  
Челябинска. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа  
юридического лица: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**  
нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2710.6 кв.м. Этажность: 2.  
Подземная этажность: 0.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б

**Кадастровый (или условный) номер:**  
74:36:0705001:50

**Существующие ограничения (обременения) права:** Ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
26.09.2013 г. сделана запись регистрации № 74-74-01/437/2013-272

**Государственный регистратор:**  / Бурлакова Е. С. /  


74 АД 987106 74







**Арбитражный суд Челябинской области  
Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

г. Челябинск

03 февраля 2016 г.

№А76-28571/2015

Резолютивная часть решения оглашена 02 февраля 2016 г.

Решение в полном объеме изготовлено 03 февраля 2016 г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Хаванцев А.А. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Насрыевой О.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление кредитора – Хмелинина Алексея Алексеевича, г. Екатеринбург, о признании несостоятельным (банкротом) ликвидируемого должника – общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск», г. Челябинск (ОГРН 1087448004907, ИНН 7448104622), при участии в судебном заседании: представителя заявителя: Бурыгина А.Р., по доверенности; представителя должника: Голунова С.А., по доверенности.

**УСТАНОВИЛ:**

18.11.2015 Хмелинин Алексей Алексеевич (далее – кредитор), обратился в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением (вх. №28571/2015) в порядке статей 3, 4, 6, 7, 11, 39, 40 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), в котором просит:

- возбудить в отношении общества с ограниченной ответственностью «Мирай - Челябинск» (далее- ООО «Мирай - Челябинск», должник) дело о несостоятельности (банкротстве);

- включить требование Хмелинина Алексея Алексеевича в реестр требований кредиторов должника в размере 26 400 000 руб. основного долга, 60 000 руб. - возмещение расходов по уплате государственной пошлины;

- утвердить в качестве арбитражного управляющего Усенко Дмитрия Сергеевича из числа членов некоммерческого партнерства «Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих».

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 25.11.2015 заявление кредитора оставлено без движения. Обстоятельства, послужившие основанием для оставления заявления без движения, были устранены.

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 22.12.2015 судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления Хмелинина Алексея Алексеевича назначалось на 02.02.2016.



В судебном заседании должник представил отзыв на заявление кредитора, согласно которому должник признал задолженность перед кредитором (л.д.35-36).

В ходе судебного заседания кредитор представил заявление об уточнении заявленных требований, согласно которому кредитор просит включить в реестр требований кредиторов должника требование в размере 6 650 000 руб., утвердить в качестве конкурсного управляющего Усенко Дмитрия Сергеевича (л.д. 59-60).

Судом, в порядке ст. 49 АПК РФ принято уточнение.

Исследовав и оценив в соответствии со ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства, арбитражный суд установил следующие обстоятельства.

Как усматривается из материалов дела ООО «Мирай - Челябинск» зарегистрировано в качестве юридического лица Инспекцией Федеральной налоговой службы по Курчатовскому району г. Челябинска за основным государственным регистрационным номером 1087448004907 (л.д.63).

Юридическим адресом должника в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц является: 454036, г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16 Б (л.д. 63).

Согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц основным видом деятельности общества является торговля автотранспортными средствами (л.д. 64).

В связи с наличием у ООО «Мирай - Челябинск» перед Хмелининым А.А. задолженности в размере 6 650 000 руб. кредитор обратился в суд с заявлением о признании ООО «Мирай - Челябинск» банкротом.

Решением Курчатовского районного суда г. Челябинска от 18.12.2014 по делу №2-5735/2014 с ООО «Мирай - Челябинск» в пользу Хмелинина А.А. взыскана задолженность в размере 26 400 000 руб., а также расходы по оплате госпошлины в размере 60 000 руб. (л.д. 14-16).

ООО «Мирай - Челябинск» частично погасило задолженность перед Хмелининым А.А., что подтверждается платежными поручениями (л.д.37-56).

В соответствии с п. 2 ст. 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены и требования к должнику составляют не менее 300 000 рублей.

В силу п. 2 ст. 33 Закона о банкротстве №127-ФЗ заявление о признании должника банкротом принимается арбитражным судом, если требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют

не менее чем триста тысяч рублей, к должнику - гражданину - не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Согласно п.2 ст. 4 Закона о банкротстве для определения наличия признаков банкротства должника учитываются: размер денежных обязательств, в том числе размер задолженности за переданные товары, выполненные работы и оказанные услуги, суммы займа с учетом процентов, подлежащих уплате должником, размер задолженности, возникшей вследствие неосновательного обогащения, и размер задолженности, возникшей вследствие причинения вреда имуществу кредиторов, за исключением обязательств перед гражданами, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, обязательств по выплате компенсации сверх возмещения вреда, обязательств по выплате вознаграждения авторам результатов интеллектуальной деятельности, а также обязательств перед учредителями (участниками) должника, вытекающих из такого участия; размер обязательных платежей без учета установленных законодательством Российской Федерации штрафов (пеней) и иных финансовых санкций.

Подлежащие применению за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства неустойки (штрафы, пени), проценты за просрочку платежа, убытки в виде упущенной выгоды, подлежащие возмещению за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, а также иные имущественные и (или) финансовые санкции, в том числе за неисполнение обязанности по уплате обязательных платежей, не учитываются при определении наличия признаков банкротства должника.

Для определения признаков банкротства ООО «Мирай - Челябинск» принимаются во внимание требования конкурсного кредитора к должнику в размере 6 650 000 руб. основного долга, поскольку указанная задолженность подтверждена решением Курчатовского районного суда г. Челябинска от 18.12.2014 по делу №2-5735/2014.

Оценив представленные в материалы дела документы, арбитражный суд пришел к выводу о том, что у ООО «Мирай - Челябинск» имеются признаки банкротства, указанные в п. 2 ст. 3, ст. ст. 6, 7, п. 2 ст. 33 Закона о банкротстве №127-ФЗ, поскольку обязательства перед кредитором в размере 6 650 000 руб. не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

При решении вопроса о введении в отношении должника процедуры банкротства арбитражный суд обращает внимание, что должник находится в стадии ликвидации и заявитель просил признать должника банкротом по упрощенной процедуре как ликвидируемого должника.

Ликвидация юридических лиц осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 61-65 Гражданского кодекса Российской Федерации.



В соответствии с п. 1 ст. 224 Закона о банкротстве №127-ФЗ, если стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо может быть признано судом банкротом.

При этом в силу абз. 2 п. 62 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 №29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», при установлении судом в заседании по проверке обоснованности требований кредитора к должнику факта образования должником ликвидационной комиссии и недостаточности стоимости имущества должника для удовлетворения требований кредиторов к такому должнику применяется упрощенная процедура банкротства – банкротство ликвидируемого должника, в соответствии с требованиями которой суд принимает решение о признании должника банкротом и о введении конкурсного производства.

Таким образом, для применения обычной либо упрощенной процедуры банкротства должника, находящегося в стадии ликвидации, необходимо установить факт достаточности или недостаточности имущества должника для погашения заявленных кредиторами требований.

В соответствии с п. 2 ст. 124 Закона о банкротстве №127-ФЗ конкурсное производство вводится сроком до 6 месяцев.

С учетом того, что в течение конкурсного производства конкурсному управляющему необходимо совершить ряд мероприятий, в том числе разместить информационное сообщение о признании должника банкротом в официальном издании, сформировать реестр требований кредиторов, провести инвентаризацию имущества должника и сформировать конкурсную массу и т.д., арбитражный суд считает необходимым открыть конкурсное производство сроком на 4 месяца.

Выбранная заявителем саморегулируемая организация - некоммерческое партнерство «Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих» представила документы, подтверждающие соответствие требованиям, установленным ст. ст. 20 и 20.2 Закона о банкротстве кандидатуры Усенко Дмитрия Сергеевича для назначения конкурсным управляющим ООО «Мирай - Челябинск» (л.д. 30-34).

Исследовав представленные документы, арбитражный суд установил, что кандидатура арбитражного управляющего Усенко Дмитрия Сергеевича подлежит утверждению в качестве конкурсного управляющего ООО «Мирай - Челябинск».

В соответствии с п. п. 2, 3, 13 ст. 20.6 Закона о банкротстве вознаграждение конкурсного управляющего устанавливается в размере фиксированной суммы – 30 000 рублей за каждый месяц осуществления им своих полномочий и суммы процентов в зависимости от размера удовлетворенных требований кредиторов, и выплачивается за счет денежных средств должника.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей, понесенные заявителем, в соответствии со ст. 102, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, п.п. 5 п. 1 ст. 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации, п. 1 ст. 59 Закона о банкротстве подлежат взысканию с должника.

Руководствуясь статьями 53, 124, 126, 225 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 167, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**решил:**

1. Признать обоснованным требование Хмелинина Алексея Алексеевича, г. Екатеринбург к обществу с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск», г. Челябинск (ОГРН 1087448004907, ИНН 7448104622) в размере – 6 650 000 руб. 00 коп.

2. Признать несостоятельным (банкротом) ликвидируемого должника - общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск», г. Челябинск.

3. Открыть в отношении ликвидируемого должника - общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск» процедуру банкротства конкурсное производство сроком до 02 июля 2016 года.

4. Утвердить конкурсным управляющим должника Усенко Дмитрия Сергеевича, являющегося членом Некоммерческого партнерства «Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих» (620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 42, тел. (343)310-29-71; адрес для корреспонденции арбитражному управляющему: 620014, г. Екатеринбург, а/я 481).

5. Установить вознаграждение конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск» за счет имущества и денежных средств должника, состоящее из фиксированной суммы – 30 000 рублей ежемесячно.

6. Включить требование конкурсного кредитора – Хмелинина Алексея Алексеевича, г. Екатеринбург, в размере 6 650 000 руб. 00 коп. - сумма основного долга, в третью очередь реестра требований кредиторов должника – общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск», г. Челябинск.

7. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск», г. Челябинск (ОГРН 1087448004907, ИНН 7448104622) в пользу Хмелинина Алексея Алексеевича, г. Екатеринбург государственную пошлину в размере 6 000 (шесть тысяч) рублей.

8. Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства в отношении ликвидируемого должника – общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск» назначить на 30 июня 2016 года на 09 час. 30 мин.



Судебное заседание состоится в помещении Арбитражного суда Челябинской области по адресу: г. Челябинск, ул. Воровского, 2, кабинет 508, кабинет помощника судьи №510, адрес электронной почты суда: [info@chel.arbitr.ru](mailto:info@chel.arbitr.ru).

9. Обязать конкурсного управляющего представить в Арбитражный суд доказательства опубликования сведений о признании Должника банкротом в течение 10 дней от даты опубликования.

10. С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные ст. 126 ФЗ от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности /банкротстве/».

11. Копию решения направить в адрес Должника, саморегулируемой организации, налогового органа по месту регистрации Должника, службы судебных приставов.

Разъяснить, что решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) в апелляционную инстанцию – в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

**Судья**

**А.А. Хаванцев**

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела в апелляционной инстанции можно получить на Интернет-сайте <http://18aas.arbitr.ru>.

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата России  
от 18.08.1998 № 88

Код	0317001
82962763	

форма по ОКУД

по ОКПО

ООО "Мирай-Челябинск", ООО Мирай-Челябинск, ИНН 7448104622, 454036, Челябинская обл, г. Челябинск, Свердловский тракт, дом № 165, тел.: +7 (351) 211-41-11, р/с 407028107000000006002, в банке ООО КБ "КОЛЫЦО УРАЛА", БИК 046577768, КС 3010181050000000000768

(организация)

Челябинск

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
1	27.06.2016

# ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Вид деятельности

номер

дата

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Основные средства

находящиеся в собственности, арендованные

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение Челябинск

Арендодатель \*

## РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер	* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды	
					Фактическое наличие	По данным бухгалтерского учета



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	стоимость, руб. коп.
1	Автосалон г. Челябинск											13
2	Асфальтирование и благоустройство					M00002468				120 010 103 58		120 010 103 58
3	Право аренды земельного участка площадью 4552 кв. м.					M00003009				5 606 523		5 606 523
Итого по странице:										125 616 626 58		125 616 626 58

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Три (прописью)

б) общее количество единиц фактически Три (прописью)

в) на сумму фактически Сто двадцать пять миллионов шестьсот шестнадцать тысяч шестьсот двадцать шесть рублей 58 копеек (прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Три (прописью)

б) общее количество единиц фактически Три (прописью)

в) на сумму фактически Сто двадцать пять миллионов шестьсот шестнадцать тысяч шестьсот двадцать шесть рублей 58 копеек (прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий  
(должность)Усенко Д.С.  
(расшифровка)

Члены комиссии

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 2, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находясь на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка)	
_____	_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка)	
_____	_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка)	

27 июня 2016 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

_____	_____	_____
Конкурсный управляющий	(подпись)	Усенов Д.С.
(должность)		(расшифровка)
«27» июня 2016 г.		

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Челябинской области

**Дата выдачи:** 12.05.2014 г.

**Документы-основания:**  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU74315000-83-2013 от 27.08.2013 г. Орган  
выдачи: Администрация города Челябинска.

**Субъект (субъекты) права:**  
Общество с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск". ИНН 7448104622. ОГРН  
1087448004907. КПП 744801001. Дата регистрации: 07.05.2008 г., наименование органа  
регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Курчатовскому району г.  
Челябинска. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа  
юридического лица: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**  
нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2710.6 кв.м. Этажность: 2.  
Подземная этажность: 0.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Свердловский тракт, д. 16-б

**Кадастровый (или условный) номер:**  
74:36:0705001:50

**Существующие ограничения (обременения) права:** Ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
26.09.2013 г. сделана запись регистрации № 74-74-01/437/2013-272

**Государственный регистратор:**  / Бурлакова Е. С. /

**74 АД 987106**  **74**



Всего листов - 31	
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
<b>Титульный лист</b>	регистрационный № _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) «__» _____ г.
<b>1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓):</b>	
<input type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания	
<input checked="" type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № <u>74:36:0705001:50</u>	
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания	
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>	
Общество с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск" (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))	
Подпись _____ Юшманова С.А., директор	Дата <u>07.04.2014</u> г.
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ	
<b>3. Сведения о кадастровом инженере:</b>	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Попова Софья Андреевна</u>	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>74-12-481</u>	
Контактный телефон <u>8-912-899-72-81</u>	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Работниц, д. 72, кв. 195, kadastr-s@bk.ru</u>	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "Кадастр-Сервис"</u>	
Подпись _____ Попова С.А.	Дата <u>07.04.2014</u> г.
Место для оттиска печати кадастрового инженера	



Лист № 2

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Содержание

№ п/п	Разделы технического плана здания	Номера листов
1	2	3
1.	Исходные данные	3
2.	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3.	Описание местоположения здания на земельном участке	5
4.	Характеристики здания	6
5.	Заключение кадастрового инженера	7
6.	Схема геодезических построений	8
7.	Схема расположения здания на земельном участке	9
8.	Чертеж контура здания	10
9.	Приложения	-
	Декларация об объекте недвижимого имущества	-
	Свидетельство о государственной регистрации права	-
	Договор краткосрочной аренды земли	-
	Соглашение к договору краткосрочной аренды земли	-
	Техническое заключение	-
	Решение единственного участника ООО "Мирай-Челябинск"	-



Лист № 3

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Исходные данные****1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания**

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1.	Декларация об объекте недвижимого имущества	№б/н, от 01.04.2014 г.
2.	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 74 АД, №643568, от 26.09.2013 г., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, реестровый №74-74-01/437/2013-272, зарегистрирован 26.09.2013 г.
3.	Договор краткосрочной аренды земли	серия УЗ, №002618-К-2008, от 16.05.2008 г., реестровый №74-74-01/322/2008-320, зарегистрирован 03.06.2008 г.
4.	Соглашение к договору краткосрочной аренды земли	№б/н, от 13.10.2010 г., реестровый №74-74-01/347/2010-433, зарегистрирован 25.10.2010 г.
5.	Техническое заключение	№16/14, от 01.04.2014 г., ООО "Кадастр-Сервис.
6.	Решение единственного участника ООО "Мирай-Челябинск"	№3, от 22.04.2013 г.

**2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания**

Система координат МСК-74

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1.	Элеватор, геознак	1	605056.52	2323468.27

**3. Сведения о средствах измерений**

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1.	Аппаратура геодезическая спутниковая STONEX S9GNSS	Фирма "Stonex Europe S.r.l." №45527-10	Свидетельство о поверке №10-349, выдано 07.02.2013 г., действительно до 07.02.2014 г.

**4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание**

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1.	-



**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Сведения о выполненных измерениях и расчетах****1. Метод определения координат характерных точек контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
1	1	Метод спутниковых геодезических измерений
1	2	Метод спутниковых геодезических измерений
1	3	Метод спутниковых геодезических измерений
1	4	Метод спутниковых геодезических измерений

**2. Точность определения координат характерных точек контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $M_t$ ), м
1	2	3
1	1	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5
1	2	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5
1	3	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5
1	4	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5

Лист № 5

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Описание местоположения здания на земельном участке****Сведения о характерных точках контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>p</sub> ), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	1	612904.77	2321887.58	0.10
1	2	612916.37	2321921.18	0.10
1	3	612881.80	2321933.10	0.10
1	4	612870.17	2321899.36	0.10
1	1	612904.77	2321887.58	0.10



Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1.	Кадастровый номер здания	74:36:0705001:50
2.	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	74:36:0705001:27
4.	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Субъект Российской Федерации	Челябинская обл
	Муниципальное образование	Челябинск г
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	Свердловский тракт
	Номер дома	16-б
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	-
5.	Назначение здания	Нежилое здание
6.	Количество этажей здания	2
	в том числе подземных	0
7.	Материал наружных стен здания	Смешанные
8.	Год ввода здания в эксплуатацию	2013
	Год завершения строительства здания	-
9.	Общая площадь здания (Р), м <sup>2</sup>	2710.6

Лист № 7

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Заключение кадастрового инженера**

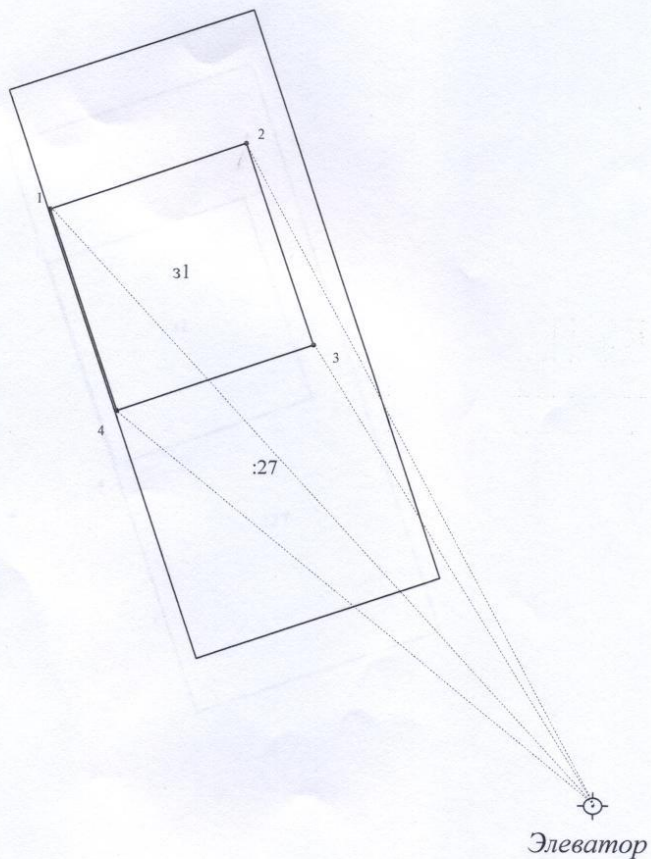
1. Технический план подготовлен в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером: 74:36:0705001:50.
2. Кадастровым инженером внесены следующие сведения.  
Количество контуров - 1.  
Адрес здания: Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, 16-б.  
Здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером: 74:36:0705001:27.
3. Площадь здания изменилась в результате монтажа перегородок с дверными проемами, монтажа антресольного этажа на отметке +9,00 м.
4. Право собственности ООО "Мирай-Челябинск" на здание с кадастровым номером 74:36:0705001:50 подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74АД 643568 от 26.09.2013 г.



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема геодезических построений

С  
↑  
Ю



## Условные обозначения:

1 – обозначения характерных точек здания,

31 – условное обозначение здания (учет изменения которого производится),

● – характерные точки контура здания,

:27 – обозначение земельного участка,

— — граница земельного участка, граница контура здания (учет изменения которого производится),

Элеватор – обозначения опорных межевых знаков,

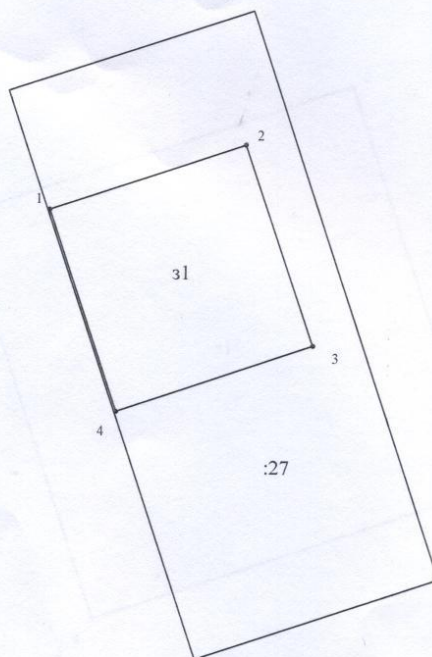
⊕ – опорные межевые знаки,

----- – линии съемки



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема расположения здания на земельном участке

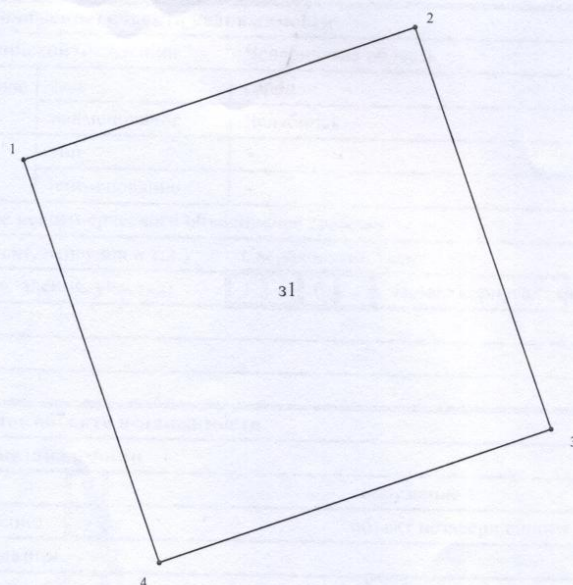


## Условные обозначения:

- 1 – обозначения характерных точек здания,
- 31 – условное обозначение здания (учет изменения которого производится),
- – характерные точки контура здания,
- :27 – обозначение земельного участка,
- — граница земельного участка, граница контура здания (учет изменения которого производится).

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Чертеж контура здания



Масштаб 1: 500

## Условные обозначения:

- 1 – обозначения характерных точек здания,
- 31 – условное обозначение здания (учет изменения которого производится),
- – характерные точки контура здания,
- — граница контура здания (учет изменения которого производится).



Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Приложение № 1  
к Приказу Минэкономразвития России  
от 13.12.2010 № 628

## Декларация об объекте недвижимости

Лист № 1

<b>1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости</b>			
Субъект Российской Федерации		Челябинская область	
Муниципальное образование	тип	город	
	наименование	Челябинск	
Населенный пункт	тип	-	
	наименование	-	
Наименование некоммерческого объединения граждан -			
Улица (проспект, переулок и т.д.)		Свердловский тракт	
Номер дома (владения, участка)		1 6 6 -	Номер корпуса (строения) - - -
Иное -			
-			
-			
<b>2. Вид и назначение объекта недвижимости</b>			
<b>2.1. Вид объекта недвижимости</b>			
здание	<input checked="" type="checkbox"/>	сооружение	<input type="checkbox"/>
помещение	<input type="checkbox"/>	объект незавершенного строительства	<input type="checkbox"/>
<b>2.2. Назначение здания</b>			
жилой дом	<input type="checkbox"/>	нежилое здание	<input checked="" type="checkbox"/> многоквартирный дом <input type="checkbox"/>
<b>2.3. Назначение помещения</b>			
жилое	<input type="checkbox"/>	нежилое	<input type="checkbox"/>
<b>2.4. Вид жилого помещения</b>			
квартира	<input type="checkbox"/>	комната	<input type="checkbox"/>
<b>2.5. Назначение сооружения</b>			
-			
<b>3. Кадастровый номер</b>			
земельного участка (участков)		74:36:0705001:27	
-			
-			
-			
здания (сооружения)		-	
квартиры		-	



Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Лист № 2

**4. Техническое описание объекта недвижимости**

общая площадь (кв. м)	2710,6	✓	этаж	-
количество этажей, в том числе подземных	2			
год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства	2	0	1	3
Материал наружных стен здания				
кирпич	-	бетон	-	камень
прочий	-	смешанный	V	деревянный

**5. Правообладатель объекта недвижимости****5.1. Физическое лицо**

Фамилия	-
Имя	-
Отчество (указывается при наличии)	-
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	-
Выдан	-

**Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания**

Почтовый индекс	-	-	-	-	-	-
Субъект Российской Федерации	-					
Город	-					
Район	-					
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	-					
Улица (проспект, переулок и т.д.)	-					
Номер дома (владения, участка)	-	-	-	-		
Номер корпуса (строения)	-	-	Номер квартиры	-	-	-
Адрес электронной почты	-					

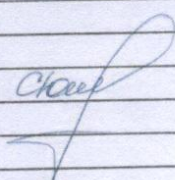
**5.2. Юридическое лицо**

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск"														
ОГРН	1	0	8	7	4	4	8	0	0	4	9	0	7		
дата государственной регистрации	0	7	0	5	2	0	0	8							
ИНН	7	4	4	8	1	0	4	6	2	2	-	-			
страна регистрации (инкорпорации)	-														
Дата регистрации	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Регистрационный номер	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Почтовый индекс	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Почтовый адрес	-														
Субъект Российской Федерации	Челябинская область														
Город	Челябинск														
Район	-														

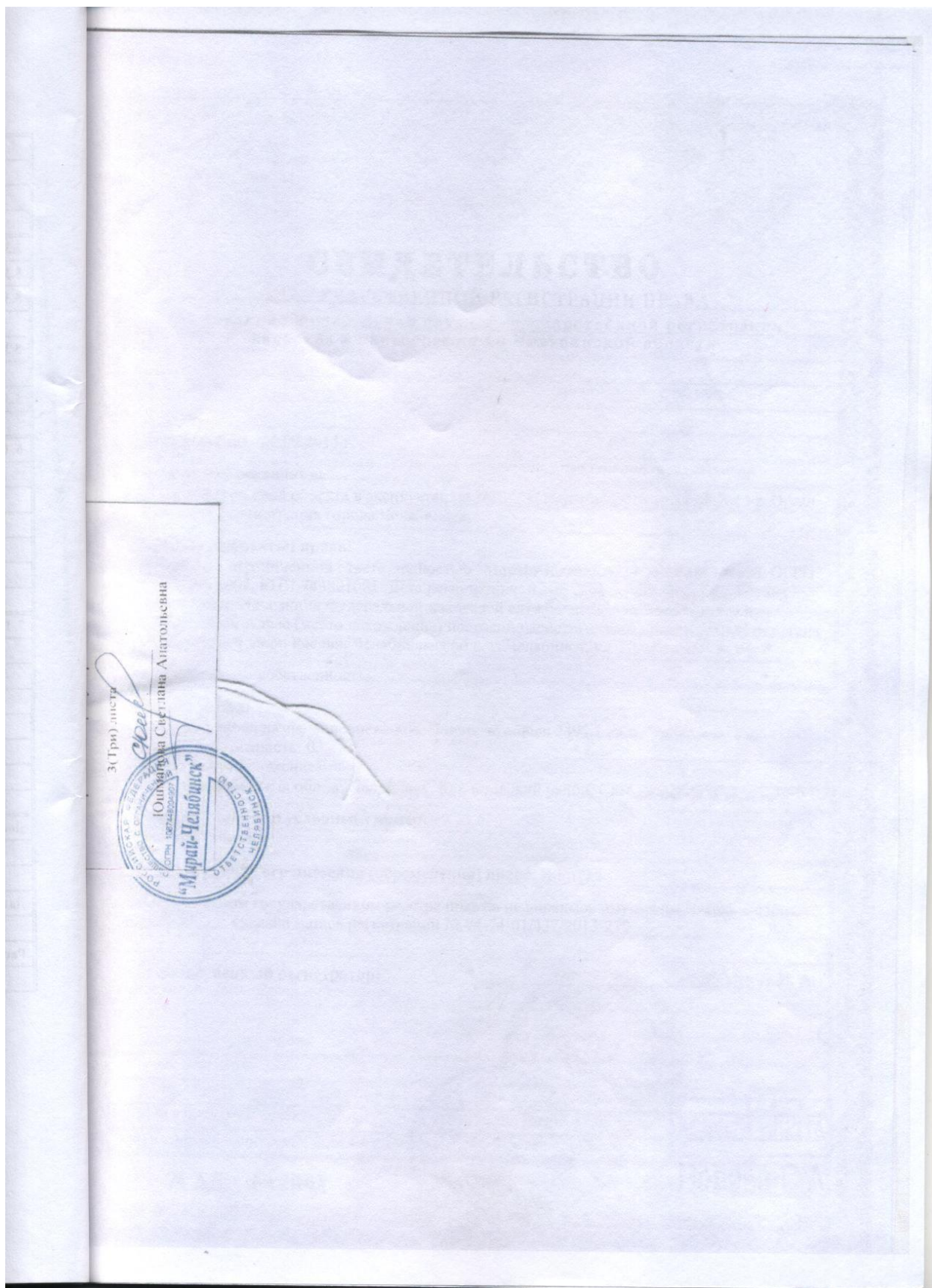


Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Лист № 3

Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Свердловский тракт
Номер дома (владения, участка)	1 6 6 -
Номер корпуса (строения)	- - -
Адрес электронной почты -	
<b>5.3. Публичное образование</b>	
5.3.1. Российская Федерация	-
5.3.2. Субъект Российской Федерации	-
Полное наименование	
5.3.3. Муниципальное образование	-
Полное наименование	
5.3.4. Иностранное государство	-
Полное наименование	
<b>6. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости</b>	
Директор Юшманова Светлана Анатольевна, 01.05.1980 года рождения, паспорт гражданина РФ серия 65 02 № 990982, выдан 22.05.2002 г. Красноуфимским ГРОВД Свердловской области, зарегистрированная по адресу: Свердловская область, Красноуфимский район, с. Юва, ул. Октябрьская, д.5, действующая на основании Устава.	
Решения Единственного участника ООО "Мирай-Челябинск" № 3 от 22.04.2013 г.	
<b>7. Правоустанавливающие документы на объект недвижимости</b>	
Договор УЗ № 002618-К-2008 от 16.05.2008 г.	
Соглашение от 13.10.2010 г.	
Свидетельство о государственной регистрации права 74 АД 643568 от 26.09.2013 года	
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU74315000-83-2013 от 27.08.2013 г.	
-	
-	
Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю	
Дата	01.04.2014 г.
Подпись	
Расшифровка подписи	Юшманова Светлана Анатольевна







**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Челябинской области

**Дата выдачи:** 26.09.2013 г.

**Документы-основания:**  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU74315000-83-2013 от 27.08.2013 г. Орган  
выдачи: Администрация города Челябинска.

**Субъект (субъекты) права:**  
Общество с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск". ИНН 7448104622. ОГРН  
1087448004907. КПП 744801001. Дата регистрации: 07.05.2008 г., наименование органа  
регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Курчатовскому району  
г. Челябинска. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа  
юридического лица: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Цинковая, д. 1, оф. 5.


**Вид права:** собственность

**Объект права:**  
нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2498.1 кв.м. Этажность: 2.  
Подземная этажность: 0.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Курчатовский район, Свердловский тракт, д. 16-б

**Кадастровый (или условный) номер:**  
74:36:0705001:50

**Существующие ограничения (обременения) права:** Ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
26.09.2013 г. сделана запись регистрации № 74-74-01/437/2013-272

**Государственный регистратор:** / Шундеева И. А. /


**КОПИЯ ВЕРНА**  
**Попова С.А.**

74 АД 643568



Договор УЗ № 002618-К-2008  
краткосрочной аренды земли г. Челябинска  
г. Челябинск «16» июля 2008 г.

Кадастровый номер 74:36:07 05 001:0027

Арендодатель - Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска в лице Председателя Мануйлова Сергея Николаевича, действующего на основании Постановления Главы города Челябинска от 13.07.99г. № 920-п и Положения о Комитете, - с одной стороны, и Арендатор Общество с ограниченной ответственностью «Магистраль», в лице директора Завьялова Михаила Федоровича, действующего на основании Свидетельства серии 66 № 002349827 о государственной регистрации юридического лица, за основным государственным регистрационным номером 1036604416507, с датой регистрации 13.11.2003 года, выданного Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Екатеринбурга, Устава общества, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

#### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование на условиях настоящего Договора краткосрочной аренды следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок площадью 4552 (четыре тысячи пятьсот пятьдесят два) метра квадратных, расположенный по Свердловскому тракту в Курчатовском районе города Челябинска, из земель населенных пунктов (зона инженерной и транспортной инфраструктуры, земли общего пользования), находящихся в ведении муниципального образования, для строительства автокомплекса.

1.2. Земельный участок предоставляется на условиях:

- его целевого использования в соответствии с принадлежностью земельного участка к категории, указанной в п.1.1.1. и разрешенного использования в соответствии с правовым зонированием территории г. Челябинска.
- соблюдения требований, предусмотренных в постановлении (распоряжении) Администрации г. Челябинска, указанном в п.1.3. настоящего договора.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании Распоряжения Первого заместителя Главы города Челябинска от 15.05.08г. № 1434-г «О предоставлении земельного участка в аренду для строительства автокомплекса по Свердловскому тракту в Курчатовском районе г. Челябинска Обществу с ограниченной ответственностью «Магистраль».

1.4. Настоящий Договор заключен на срок: ДВА ГОДА с даты принятия распоряжения.

#### II. Платежи и расчеты по договору

2.1. Размер арендной платы определен в приложении (Форма №2), являющемся неотъемлемой частью Договора.

2.2. За арендуемый земельный участок Арендатор обязан в течение действия договора вносить арендную плату, ежеквартально до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, путем перечисления суммы, согласно приложенному расчету (Форма №2) на соответствующий счет, указанный в прилагаемом к настоящему договору расчете. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на данный момент.

2.3. Увеличение размера арендной платы и ее перерасчет производится Арендодателем в одностороннем порядке (п. 3 ст. 450 ГК РФ) в связи с изменением действующего порядка расчета арендной платы либо базовой стоимости (ставки) арендной платы. Новая величина размера арендной платы принимается Арендатором к исполнению в обязательном порядке с

КОПИЯ ВЕРНА



Попова С.А.

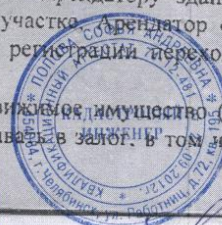






- 4.2.3. По требованию Арендодателя проводить ежеквартальную сверку оплаты и выполнения условий Договора.
- 4.2.4. Обеспечить соблюдение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно - градостроительными, пожарными, природоохранными и санитарными органами.
- 4.2.5. Обеспечить представителям Арендодателя и Администрации г.Челябинска, по первому требованию, беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.
- 4.2.6. В случаях, предусмотренных действующим законодательством и органами местного самоуправления, возместить Арендодателю убытки и упущенную выгоду, связанные с ухудшением качества земельного участка, экологической обстановки и невозможностью использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением в результате своей хозяйственной деятельности. В случае допущения Арендатором ухудшения качества земельного участка, нарушение природоохранных, санитарных, экологических норм, нарушений плодородия почвенного слоя земельного участка, Арендатор обязан за свой счет привести земельный участок в состояние, пригодное к использованию, в том числе провести рекультивацию земельного участка.
- 4.2.7. Принять в аренду от Арендодателя земельный участок по Акту приема-передачи, составленному в течение 30 календарных дней со дня подписания настоящего Договора и сдать земельный участок по Акту приема-передачи Арендодателю в течение 15 дней со дня истечения срока действия Договора (в случае его не продления) или расторжения, а также прекращения по любым основаниям.
- 4.2.8. В десятидневный срок письменно уведомить Арендодателя об изменении организационно - правовой формы, наименования, банковских реквизитов и юридического адреса.
- 4.2.9. В случае продажи, иного отчуждения имеющихся на арендуемом участке строений, письменно уведомить Арендодателя в десятидневный срок с даты заключения договора купли - продажи или иного отчуждения недвижимого имущества.
- 4.2.10. По уведомлению Арендодателя, в срок, не более 10 дней, предоставить Арендодателю свой экземпляр Договора для ежегодного перерасчета арендной платы за землю. При отсутствии такого уведомления, в срок, не позднее 01 апреля текущего года, направить свой экземпляр Договора Арендодателю для перерасчета арендной платы.
- 4.2.11. Зарегистрировать Договор в Управлении Федеральной регистрационной службы по Челябинской области (учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) в месячный срок с даты его подписания.
- 4.2.12. Возводить на арендованном земельном участке объекты капитального строительства только в соответствии с целевым назначением земельного участка и в соответствии с разрешенным видом использования (с учетом правового зонирования), а также в соответствии с надлежаще оформленной градостроительной документацией.
- 4.2.13. В случае отчуждения принадлежащих Арендатору объектов недвижимости (зданий, за строений, сооружений, объектов незавершенного строительства) Арендатор обязан расторгнуть с Арендодателем договор аренды земельного участка путем подписания соглашения в течении 30 дней со дня отчуждения объектов недвижимости (государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке).
- 4.2.14. В случае продажи принадлежащих Арендатору зданий, строений, сооружений, расположенных на арендуемом земельном участке, Арендатор обязуется вносить плату за аренду земли до момента государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости к третьему лицу.
- 4.2.15. Не предоставлять арендуемое недвижимое имущество (право аренды) в субаренду или для совместной деятельности, не передавать в залог, в том числе не передавать права и

КОПИЯ ВЕРНА



Попова С.А.



обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо взноса в производственный кооператив без письменного согласия Комитета.

#### V. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Требовать расторжения Договора и возврата арендованного имущества, предоставленного по договору аренды, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

5.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка.

5.1.3. Приостанавливать работы, выполняемые Арендатором на арендуемом земельном участке с нарушением условий настоящего Договора, земельного, градостроительного, природоохранного, экологического, санитарно-эпидемиологического, противопожарного законодательства, правил землепользования и застройки.

5.1.4. Вносить в договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения соответствующих законодательных актов РФ, иных нормативных и правовых актов государственных органов или органов местного самоуправления.

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных Арендатором в результате использования земельного участка с нарушениями действующего законодательства.

5.1.6. Применить в одностороннем порядке (п. 3 ст. 450 ГК РФ) повышающий коэффициент к ставке арендной платы в случае продления сроков проектирования и строительства в порядке и на условиях, предусмотренных нормативно-правовыми актами, действующими на территории г. Челябинска.

5.1.7. Арендодатель имеет право на отказ в продлении договора в случае не соблюдения сроков проектирования и строительства, предусмотренных в постановлении (распоряжении) органа местного самоуправления, указанного в п. 1.3. договора, а также за нарушение иных условий Договора.

5.1.8. В случае продления Договора на неопределенный срок Арендодатель вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Арендатора за 15 дней. В данном случае Договор считается прекращенным по истечении 15 дней с момента отправки Арендодателем Арендатору уведомления о прекращении Договора.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

5.2.3. Сдать в аренду и принять от Арендатора земельный участок по Акту приема-передачи, составленному на момент заключения или расторжения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором.

#### VI. Ответственность сторон, расторжение договора

6.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается в случае несоблюдения сторонами требований, определенных разделами I, II, III, IV, V настоящего Договора, по соглашению сторон или в судебном порядке (или в ином порядке предусмотренном Договором) по требованию Арендодателя или Арендатора.

6.2. За нарушение условий договора стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством и настоящим Договором.

6.3. За нарушение сроков перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере 0,3% от суммы недоплаты по арендной плате за каждый день просрочки до даты фактического выполнения обязательства.

КОПИЯ ВЕРНА



Попова С.А.



6.4. В случае невыполнения обязанностей, предусмотренных п.4.2.3., 4.2.5., 4.2.7-4.2.13., 4.2.15, 6.8. настоящего Договора, Арендатор уплачивает неустойку в размере 25% годовой арендной платы.

6.5. Договор подлежит расторжению по требованию Арендодателя (досрочно) в следующих случаях:

- при использовании его не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка, использовании земельного участка (в целом или его части) с нарушениями условий Договора и неиспользовании его в соответствии с условиями Договора;

- в случае сдачи арендованного имущества (земельного участка в целом или его части) в субаренду или использовании земельного участка для совместной деятельности, а также в иных случаях использования земельного участка другими лицами без письменного разрешения Комитета;

- самовольного захвата земельного участка превышающего по площади предоставленный по настоящему договору;

- самовольного строительства (без необходимых разрешительных документов) на арендуемом земельном участке;

- в случае продажи Арендатором объектов недвижимости, расположенных на земельном участке третьему лицу;

- в случае не внесения Арендатором арендной платы в полном объеме (согласно приложенного расчета или п. 2.3. Договора) более одного срока по истечении установленного договором срока платежа арендной платы;

- если в течение срока действия Постановления (распоряжения) Главы г. Челябинска (в случае предоставления земельного участка для строительства) не разработана проектная документация, не получено разрешение на строительство и не начато освоение земельного участка;

- при превышении нормативных сроков освоения земельного участка;

- в случае возникновения возможности более рационального использования земельного участка для удовлетворения экономических, социальных, либо иных муниципальных нужд.

6.6. В случае принятия в установленном законом порядке решения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд срок действия Договора подлежит изменению на срок действия решения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд.

6.7. Арендодатель на основании п. 6.5 Договора вправе до истечения срока действия Договора отказаться от исполнения Договора полностью или частично, письменно уведомив об этом Арендатора за 15 дней (п.3 ст. 450 ГК РФ). Договор аренды считается расторгнутым по истечении 15 дней с момента отправки Комитетом Арендатору уведомления об отказе от Договора.

#### VII. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Ответственность за осуществление государственной регистрации несет Арендатор.

7.2. Споры по настоящему Договору разрешаются в Арбитражном суде Челябинской области и в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Настоящий Договор составлен в 3 - х экземплярах, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр хранится в Управлении Федеральной регистрационной службы по Челябинской области.

7.4. К настоящему Договору прилагается:

7.4.1. Расчет платы за аренду земли (Форма №2).

7.4.2. План земельного участка, данные о содержании площади земельного участка, ограничениях по использованию земель, Кадастровый план

КОПИЯ ВЕРНА



Попова С.А.



- 7.4.3. Решение (Свидетельство) о регистрации юридического лица или предпринимателя.  
 7.4.4. Документы, подтверждающие права собственности, владения, пользования зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на земельном участке.  
 7.4.5. Свидетельство о постановке на учет в инспекции МНС РФ.  
 7.4.6. Заявление Арендатора о заключении Договора аренды земли г. Челябинска.  
 7.4.7. Информационное письмо органа государственной статистики.

Вписанному от руки: дате договора, дате и номеру распоряжения - верить.

Юридические адреса и реквизиты сторон:

**АРЕНДАТОР:**

Общество с ограниченной ответственностью  
 «Магистраль»

юр.адрес: 620026. г. Екатеринбург, ул.  
 Белинского, 56, оф. 811

Р/С 40702810503010049982 в ОАО

"Гранкомбанк" г. Екатеринбург.

К/СЧ 30101810700000000775, БИК 046577775.

ИНН 6672158134. КПП 667201001.

Директор

Завьялов Михаил Федорович

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Комитет по управлению имуществом г. Челябинска

земельным отношениям г. Челябинска

Председатель Комитета

Мануйлов Сергей Николаевич

НАСТОЯЩИЙ ДОКУМЕНТ  
 ПОСТАВЛЕН НА УЧЕТ  
 КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
 ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ  
 ОТНОШЕНИЯМ Г. ЧЕЛЯБИНСКА

НОМЕР 09-01-2-0031219

ДАТА 16.08.2008

ПОДПИСЬ

Договор подготовлен КУИиЗО

Отв. Левина Г.В.

Исп. Ровинская С.Г.



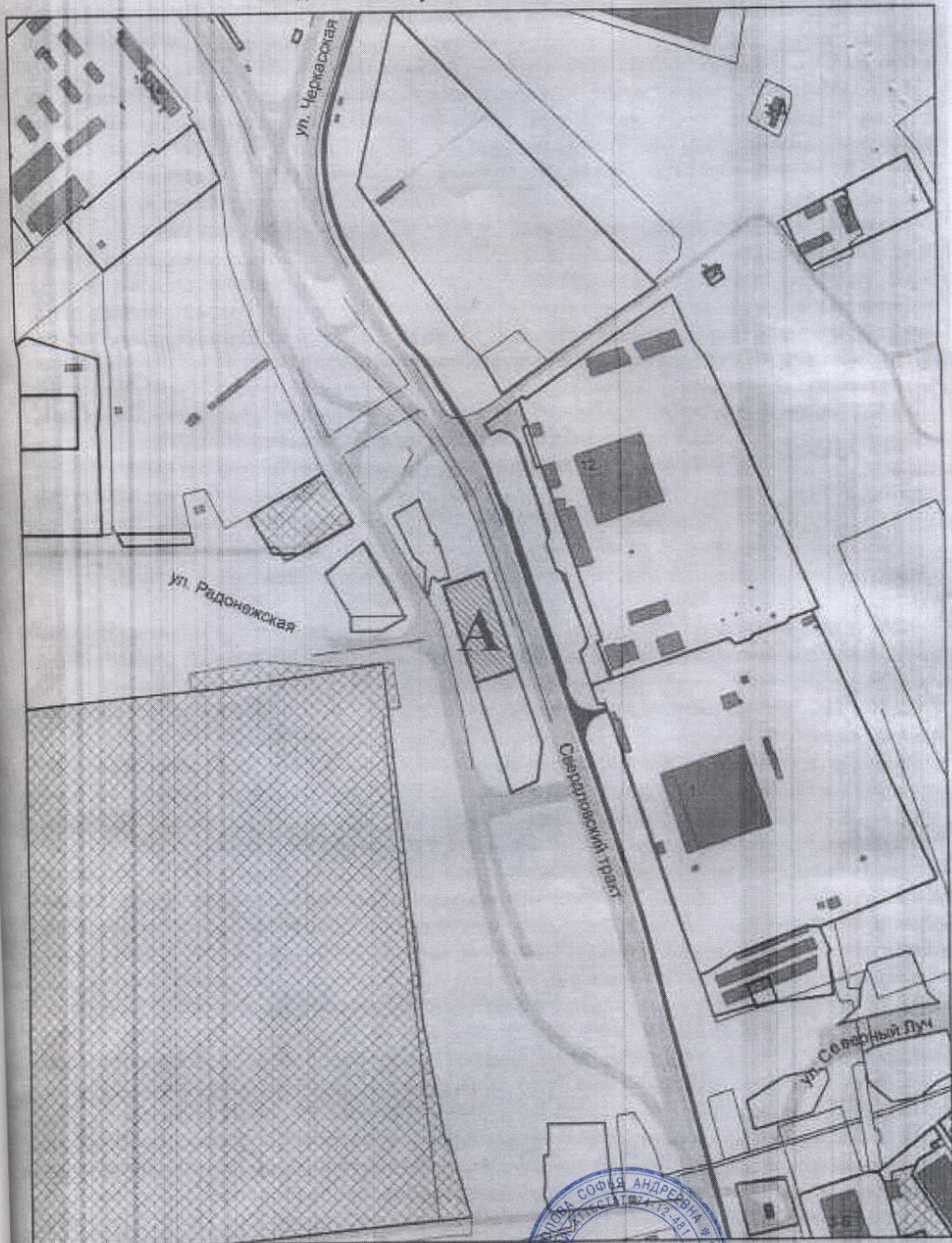
КОПИЯ ВЕРНА  
 Попова С.А.



Выкопировка из генплана г. Челябинска с показанием под литерой "А" участка,  
находящегося в аренде

74:36:07 05 001:0027

Масштаб 1:5 000



09.04.08

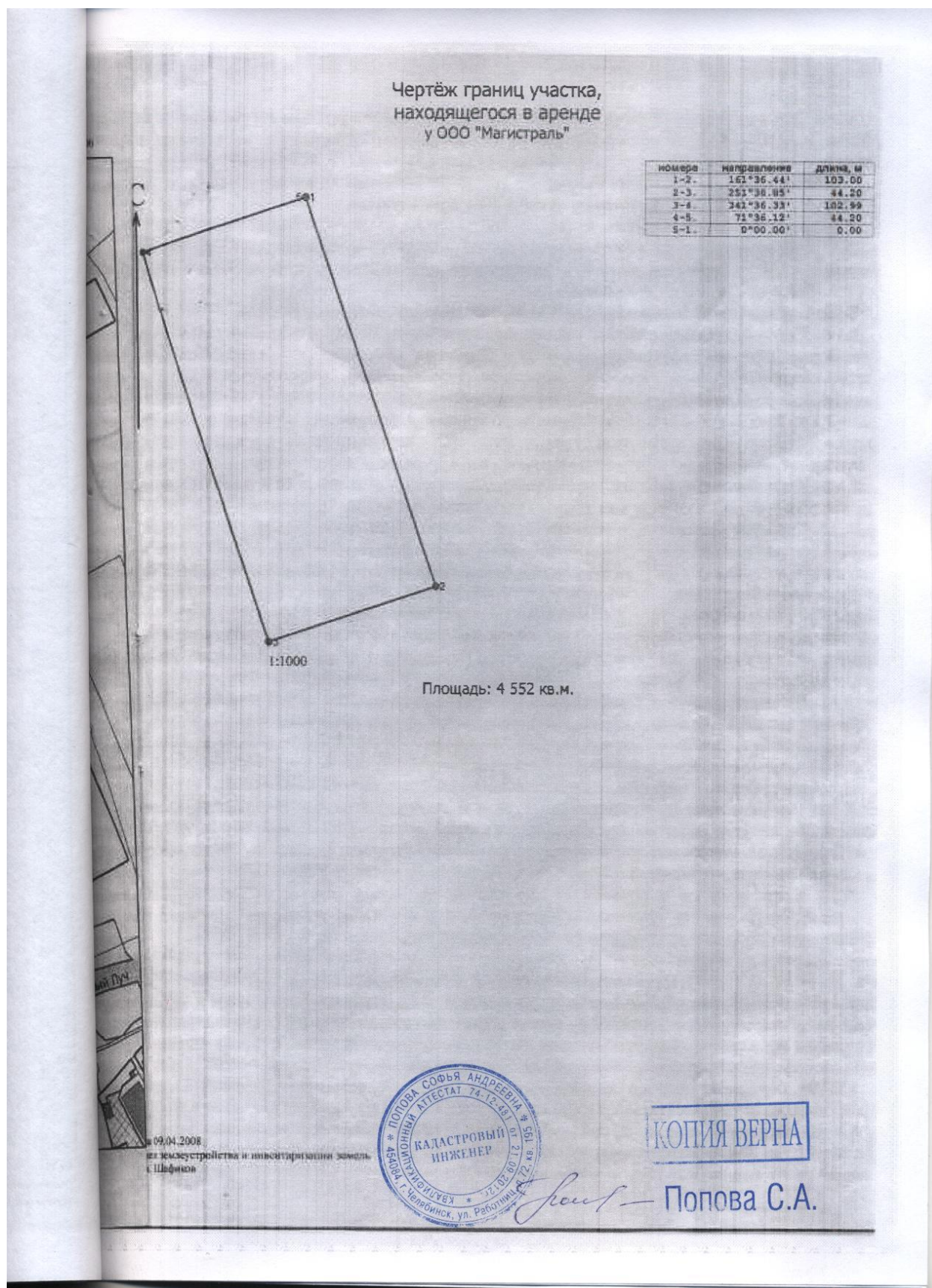
Отдел землеустройства и инвентаризации земель  
Исполнитель Лукашин Е.Д.

КОПИЯ ВЕРНА



Попова С.А.







я.  
ями,

Форма №2

**РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ ЗЕМЛИ № 1**  
к Договору краткосрочной аренды земли г. ЧелябинскаУЗ № 002618-К-2008 от "16" августа 2008 г.

ЗА ПЕРИОД с 11.05.2007 г. по 30.06.2008 г.

Арендодатель – Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска  
в лице председателя **МАНУЙЛОВА СЕРГЕЯ НИКОЛАЕВИЧА**Арендатор. **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**"МАГИСТРАЛЬ"**

юридический адрес: 620077, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. БЕЛИНСКОГО, 56-811

в лице директора **ЗАВЬЯЛОВА МИХАИЛА ФЕДОРОВИЧА**, действующего на основании  
Устава обществаАдрес земельного участка: **Г. ЧЕЛЯБИНСК, ПО СВЕРДЛОВСКОМУ ТРАКТУ**  
**В КУРЧАТОВСКОМ РАЙОНЕ**

Площадь земельного участка: 4 552,00 м. кв.

Срок действия договора: **ДВА ГОДА**Целевое назначение: **ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА АВТОКОМПЛЕКСА**Основной вид деятельности арендатора: **ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ**  
**АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**Расчет платы за аренду земли производится на основании решения Челябинской городской  
Думы от 26.12.2006г. № 18/7 "Об арендной плате за землю на территории города  
Челябинска"

примечание

Кадастровый квартал	74:36:07 05 001	
Площадь земельного участка (кв. м)	4 552,00	
Кадастровая стоимость	8 713 256,32	
Коэффициент эффективности использования земель	3,5	
Процентная ставка	0,264%	для строительства и реконструкции объектов (1-ый срок)
Размер арендной платы за землю (руб.)	91 760,00	

Льготы, установленные для Арендатора: **НЕ УСТАНОВЛЕННЫ****ИТОГО, плата за аренду земли по Договору составляет: 91 760,00 (ДЕВЯНОСТО ОДНА**  
**ТЫСЯЧА СЕМЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБ. 00 КОП.**

НДС не предусмотрен.



КОПИЯ ВЕРНА

*С.А. Попова* **Попова С.А.**



Арендная плата за землю перечисляется Арендатором поквартально в течение календарного года до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом в сроки, установленные в расчете арендной платы (Форма № 2), по следующим реквизитам:

Получатель - ИНН 7421000190, КПП 745101001, УФК по Челябинской обл. (Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска)  
Банк получателя - ГРКЦ ГУ Банка России по Челябинской области г. Челябинск,  
БИК 047501001, Р/СЧ 40101810400000010801  
Назначение платежа - арендная плата за землю.  
Код бюджетной классификации 355 111 05010 04 0000 120  
ОКАТО 75 401 000 000

Первый срок оплаты не позднее 30 дней с даты постановки документа на учет в Комитете по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска.

СУММА, ПОДЛЕЖАЩАЯ К ОПЛАТЕ В СЛЕДУЮЩИЕ СРОКИ:  
(заполняется КУИиЗО г. Челябинска, вписанному от руки верить)

до 16.06.2008. - 91360,00

*(подпись)*

АРЕНДАТОР:  
ООО "МАГИСТРАЛЬ"  
Р/С 40702810503010049982  
ОАО "Гранкомбанк" г. Екатеринбург  
К/СЧ 30101810700000000775  
БИК 046577775,  
ИНН 6672158134/КПП 667201001  
ДИРЕКТОР ЗАВЬЯЛОВ М. Ф.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:  
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ  
ОТНОШЕНИЯМ ГОРОДА  
ЧЕЛЯБИНСКА

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА  
МАНУЙЛОВ С.Н.



(подпись)



(подпись)

Расчет подготовил:  
КУИиЗО г. Челябинска  
Спрягайло Л.А.

Ответственный

НАСТОЯЩИЙ ДОКУМЕНТ  
ПОСТАВЛЕН НА УЧЕТ  
КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ  
ОТНОШЕНИЯМ г. ЧЕЛЯБИНСКА  
НОМЕР 09-01-2-0032229  
ДАТА 16.05.2008  
Подпись *(подпись)*

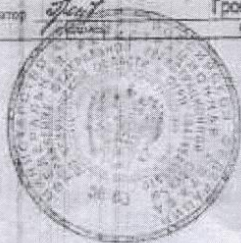


КОПИЯ ВЕРНА

Попова С.А.



Удостоверение Федеральной регистрационной службы по Челябинской области	
Номер регистрационного документа	74-12-431
Производство государственная регистрация	рыболов
Дата регистрации	03 ИЮН 2008
Номер регистрации	74-12-431/2008-320
Регистратор	Гросс Н.Ю. (Ф.И.О.)



КОПИЯ ВЕРНА

Попова С.А.

*Гросс*



Соглашение

г. Челябинск

"13" октября 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Магистраль», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Завьялова М.Ф., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск», именуемое в дальнейшем "Новый арендатор", в лице директора Юшмановой С.А., действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Между комитетом по Управлению Имуществом и земельными отношениями г. Челябинск в лице председателя Мануйлова С.Н. и ООО «Магистраль», в лице Директора Завьялова М.Ф., заключен договор УЗ №002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинск от 16.05.2008г.
2. Ввиду продажи Арендатором Новому арендатору недвижимого имущества, а именно:
  - Незавершенный строительством объект (автомобильный комплекс «Subaru») общей площадью 1 426,80 кв. м. Площадь объекта определена согласно данным кадастрового паспорта от "18" мая 2009г. серия В № 723932 (далее - объект).
  - Назначение: нежилое. Степень готовности: 6%. Инвентарный номер: 43004.
  - Указание недвижимого Имущества расположено по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, тракт Свердловский.
3. Имущество принадлежит Новому арендатору на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности № 74 АВ 944254 от 26.07.2010г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.
4. Арендатор уступает право аренды Новому арендатору в соответствии с положениями ст. 552 ГК РФ по договору УЗ №002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинск от 16.05.2008г., а Новый арендатор принимает их в полном объеме.
5. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Соглашения, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
6. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.
7. Настоящее Соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

<p>Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Магистраль»                  Адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 56-818                  ИНН/КПП 6672158134/667201001                  ОГРН 1036604416507                  р/с 40702810503010049982 в Филиал «ГРАНЬ АКБ «Ивестбанк» (ОАО), г. Екатеринбург                  Кор/с: 30101810100000000935                  БИК: 046577935</p>	<p>Новый арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск»                  Адрес: 454008, г. Челябинск, ул. Цинковая, д.1 оф.5                  ИНН/КПП 7448104622/744801001                  ОГРН 1087448004907                  р/с 40702810016120030381 в Южном отделении № 7004 Сбербанка России                  Кор. Счет № 30101810500000000674,                  БИК 046577674</p>
---	---

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатор:  
ООО «Магистраль»

М.Ф. Завьялов

Новый арендатор:  
ООО «Мирай-Челябинск»  
С.А. Юшманова



КОПИЯ ВЕРНА

Попова С.А.





Общество с ограниченной ответственностью  
«КАДАСТР - СЕРВИС»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-175-7447225254-01 от 06.09.2013г.

г. Челябинск

«01» апреля 2014 г.

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №16/14

Настоящее заключение составлено по заявлению ООО «Мирай-Челябинск» о выполненной перепланировке и переустройстве нежилого здания (Лит. А), расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, 16-б.

Документы, представленные для составления заключения:

- Технический паспорт на нежилое здание (строение) по состоянию на 17.05.2013 г., выданный кадастровым инженером Поповой С.А.;
- Технический паспорт на нежилое здание (строение) по состоянию на 20.03.2014 г., выданный кадастровым инженером Поповой С.А.

Общие сведения о нежилом здании:

число этажей \*Лит.А – 2,  
подземная этажность \*Лит.А – 0,  
материал стен \*Лит.А – 1 этаж – железобетонные навесные панели, 2 этаж – остекленные металлические конструкции,  
материал перекрытий \*Лит.А – межэтажное – монолитный железобетон, чердачное – металлический каркас.

При сопоставлении данных технических паспортов по состоянию на 17.05.2013 г. и 20.03.2014 г., выявлено, что при перепланировке и переустройстве нежилого здания выполнены следующие работы:

- монтаж перегородок с дверными проемами;
- монтаж антресольного этажа на отметке +9,00 м;
- установка дверных полотен;
- установка сантехнического оборудования;
- возведены эстакада, крыльцо и пандус, предусмотренные проектом;

КОПИЯ ВЕРНА

По результатам обследования и на основании документов, представленных для составления заключения, установлено: перепланировка и переустройство нежилого здания (Лит. А), расположенного по адресу:

454084, Россия, г. Челябинск, ул. Работниц, 72-195

Р/с 40702810600170015723 в Банк «Нейва» ООО

БИК 046577774, Кор./с 301018104000000000774 в ГРКЦ ГУ БР по Свердловской области

ИНН 7447225254, КПП 744701001, ОГРН 1137447006256



Попова С.А.





Общество с ограниченной ответственностью

«КАДАСТР - СЕРВИС»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-175-7447225254-01 от 06.09.2013г.

Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, 16-б не затрагивает конструктивные характеристики надежности и безопасности здания, возведенные эстакада, крыльцо и пандус расположены в границах земельного участка.

Все дальнейшие перепланировки, переустройства, иные изменения конструктивных характеристик объекта капитального строительства и их узаконение должны выполняться в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Инженер  
(должность)

Директор  
(должность)



Мешков А.Е.  
(фамилия и инициалы)

Попова С.А.  
(фамилия и инициалы)



КОПИЯ ВЕРНА

Попова С.А.

*Handwritten signature*

454084, Россия, г. Челябинск, ул. Работниц, 72 - 195  
Р/с 40702810600170015723 в Банк «Нейва» ООО  
БИК 046577774, Кор./с 30101810400000000774 в ГРКЦ ГУ БР по Свердловской области  
ИНН 7447225254, КПП 744701001, ОГРН 1137447006256



**Решение № 3**  
**Единственного участника ООО «Мирай-Челябинск»**

г. Челябинск

«22» апреля 2013 года

Полное фирменное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск»

**Присутствуют:**

- Юшманова Светлана Анатольевна – 100 % доля в уставном капитале,  
т.е. участник, обладающий правом в совокупности 100 % голосов.

**ПОВЕСТКА ДНЯ**

1. Продление полномочий директора ООО «Мирай-Челябинск».

**РЕШИЛА:**

1. Продлить свои полномочия директора Общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск» сроком на 5 лет, а именно по 22 апреля 2018 года.

Единственный участник  
ООО «Мирай-Челябинск»



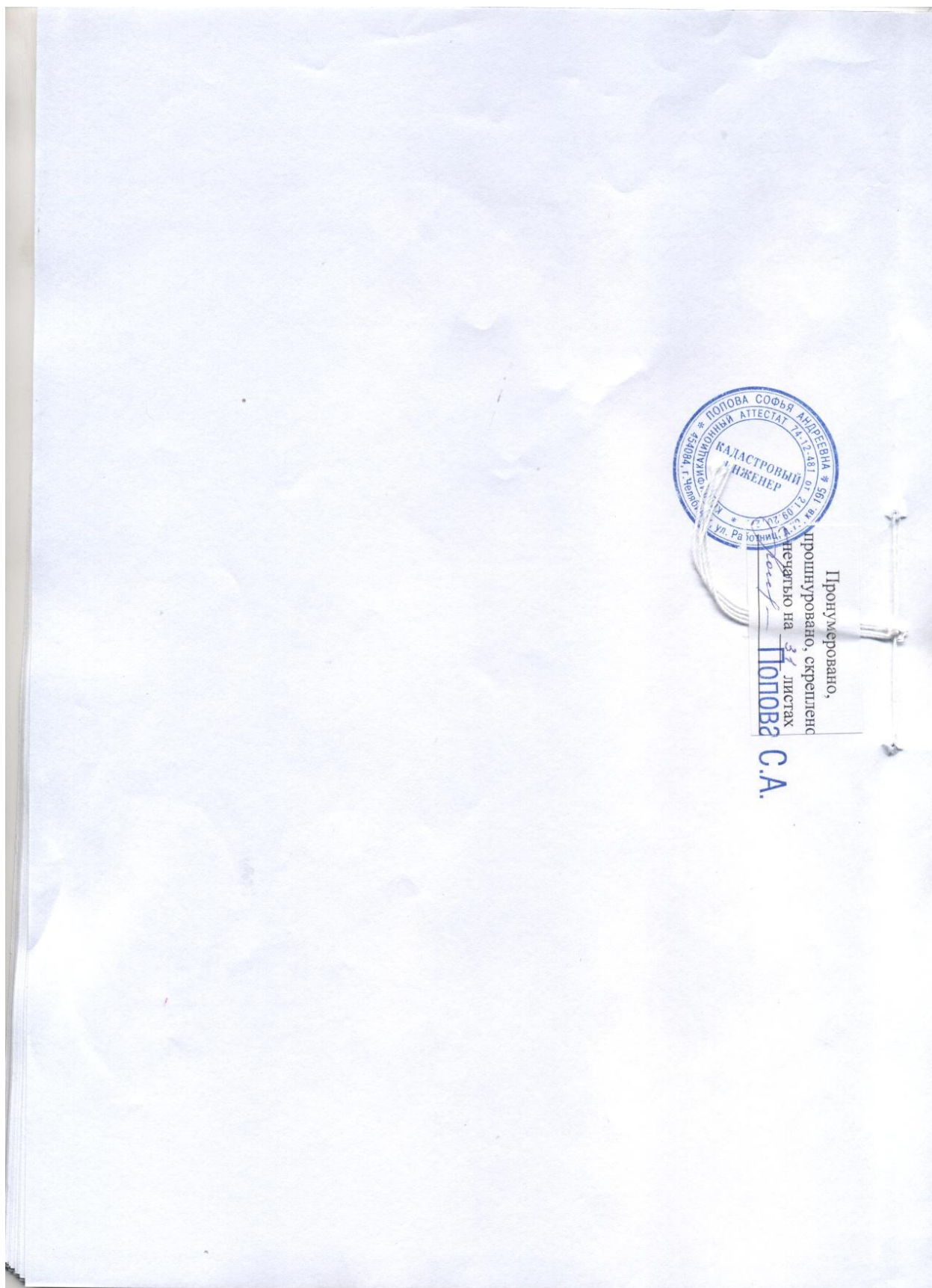
С.А. Юшманова



КОПИЯ ВЕРНА

Попова С.А.





Всего листов - 31	
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
<b>Титульный лист</b>	регистрационный № _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) «__» _____ г.
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓):	
<input type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания <input checked="" type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № 74:36:0705001:50 <input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
Общество с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск" (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))	
Подпись _____ Юшманова С.А., директор	Дата 07.04.2014 г.
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Попова Софья Андреевна	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 74-12-481	
Контактный телефон 8-912-899-72-81	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Работниц, д. 72, кв. 195, kadastr-s@bk.ru	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО "Кадастр-Сервис"	
Подпись _____ Попова С.А.	Дата 07.04.2014 г.
Место для оттиска печати кадастрового инженера	





Лист № 2

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Содержание**

№ п/п	Разделы технического плана здания	Номера листов
1	2	3
1.	Исходные данные	3
2.	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3.	Описание местоположения здания на земельном участке	5
4.	Характеристики здания	6
5.	Заключение кадастрового инженера	7
6.	Схема геодезических построений	8
7.	Схема расположения здания на земельном участке	9
8.	Чертеж контура здания	10
9.	Приложения	-
	Декларация об объекте недвижимого имущества	-
	Свидетельство о государственной регистрации права	-
	Договор краткосрочной аренды земли	-
	Соглашение к договору краткосрочной аренды земли	-
	Техническое заключение	-
	Решение единственного участника ООО "Мирай-Челябинск"	-



Лист № 3

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Исходные данные****1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания**

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1.	Декларация об объекте недвижимого имущества	№б/н, от 01.04.2014 г.
2.	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 74 АД, №643568, от 26.09.2013 г., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, реестровый №74-74-01/437/2013-272, зарегистрирован 26.09.2013 г.
3.	Договор краткосрочной аренды земли	серия УЗ, №002618-К-2008, от 16.05.2008 г., реестровый №74-74-01/322/2008-320, зарегистрирован 03.06.2008 г.
4.	Соглашение к договору краткосрочной аренды земли	№б/н, от 13.10.2010 г., реестровый №74-74-01/347/2010-433, зарегистрирован 25.10.2010 г.
5.	Техническое заключение	№16/14, от 01.04.2014 г., ООО "Кадастр-Сервис.
6.	Решение единственного участника ООО "Мирай-Челябинск"	№3, от 22.04.2013 г.

**2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания**

Система координат МСК-74

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1.	Элеватор, геознак	1	605056.52	2323468.27

**3. Сведения о средствах измерений**

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1.	Аппаратура геодезическая спутниковая STONEX S9GNSS	Фирма "Stonex Europe S.r.l." №45527-10	Свидетельство о поверке №10-349, выдано 07.02.2013 г., действительно до 07.02.2014 г.

**4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание**

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1.	-



**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Сведения о выполненных измерениях и расчетах****1. Метод определения координат характерных точек контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
1	1	Метод спутниковых геодезических измерений
1	2	Метод спутниковых геодезических измерений
1	3	Метод спутниковых геодезических измерений
1	4	Метод спутниковых геодезических измерений

**2. Точность определения координат характерных точек контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $M_t$ ), м
1	2	3
1	1	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5
1	2	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5
1	3	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5
1	4	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5

Лист № 5

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Описание местоположения здания на земельном участке****Сведения о характерных точках контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>p</sub> ), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	1	612904.77	2321887.58	0.10
1	2	612916.37	2321921.18	0.10
1	3	612881.80	2321933.10	0.10
1	4	612870.17	2321899.36	0.10
1	1	612904.77	2321887.58	0.10



Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1.	Кадастровый номер здания	74:36:0705001:50
2.	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	74:36:0705001:27
4.	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Субъект Российской Федерации	Челябинская обл
	Муниципальное образование	Челябинск г
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	Свердловский тракт
	Номер дома	16-б
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	-
5.	Назначение здания	Нежилое здание
6.	Количество этажей здания	2
	в том числе подземных	0
7.	Материал наружных стен здания	Смешанные
8.	Год ввода здания в эксплуатацию	2013
	Год завершения строительства здания	-
9.	Общая площадь здания (Р), м <sup>2</sup>	2710.6



Лист № 7

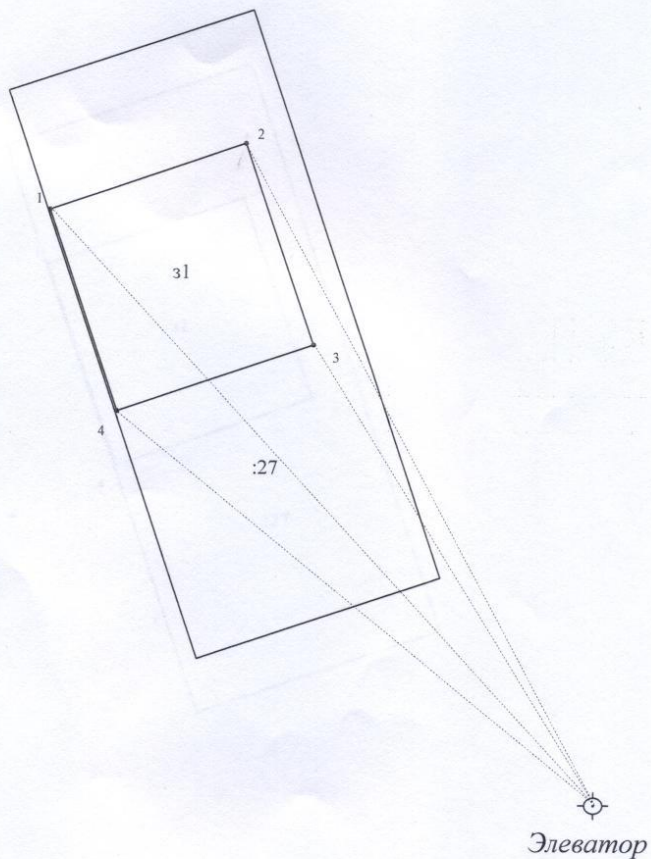
**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Заключение кадастрового инженера**

1. Технический план подготовлен в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером: 74:36:0705001:50.
2. Кадастровым инженером внесены следующие сведения.  
Количество контуров - 1.  
Адрес здания: Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, 16-б.  
Здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером: 74:36:0705001:27.
3. Площадь здания изменилась в результате монтажа перегородок с дверными проемами, монтажа антресольного этажа на отметке +9,00 м.
4. Право собственности ООО "Мирай-Челябинск" на здание с кадастровым номером 74:36:0705001:50 подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74АД 643568 от 26.09.2013 г.

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема геодезических построений

С  
↑  
Ю

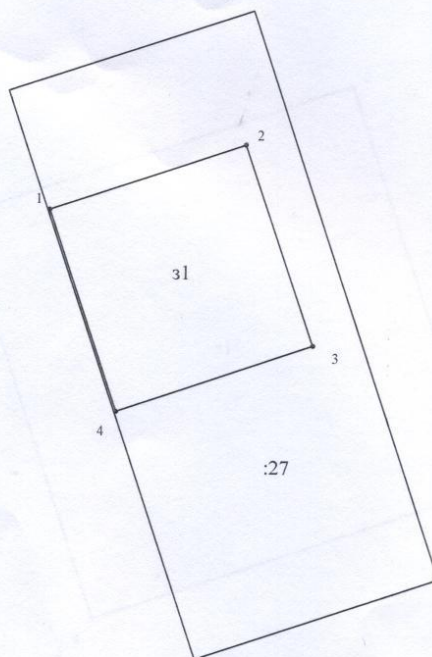
**Условные обозначения:**

- 1 – обозначения характерных точек здания,
- 31 – условное обозначение здания (учет изменения которого производится),
- – характерные точки контура здания,
- :27 – обозначение земельного участка,
- — — — — граница земельного участка, граница контура здания (учет изменения которого производится),
- Элеватор – обозначения опорных межевых знаков,
- ⊕ – опорные межевые знаки,
- – линии съемки



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема расположения здания на земельном участке



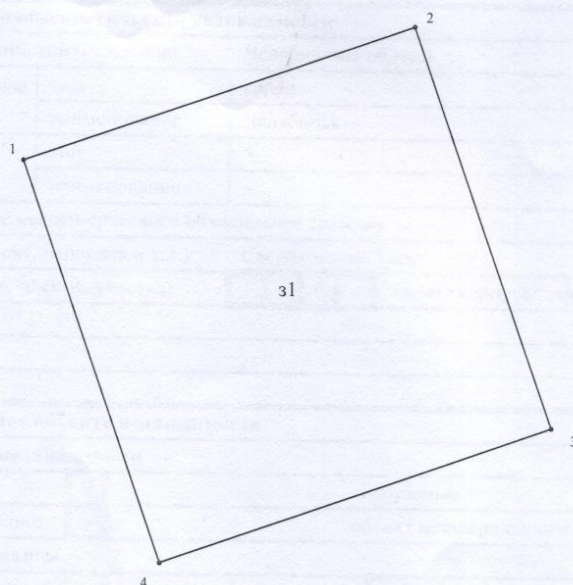
## Условные обозначения:

- 1 – обозначения характерных точек здания,
- 31 – условное обозначение здания (учет изменения которого производится),
- – характерные точки контура здания,
- :27 – обозначение земельного участка,
- — граница земельного участка, граница контура здания (учет изменения которого производится).



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Чертеж контура здания



Масштаб 1: 500

## Условные обозначения:

- 1 – обозначения характерных точек здания,
- 31 – условное обозначение здания (учет изменения которого производится),
- – характерные точки контура здания,
- — граница контура здания (учет изменения которого производится).

Всего листов - 31	
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
<b>Титульный лист</b>	регистрационный № _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) «__» _____ г.
<b>1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓):</b>	
<input type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания	
<input checked="" type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № <u>74:36:0705001:50</u>	
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания	
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>	
Общество с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск" (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))	
Подпись _____ Юшманова С.А., директор	Дата <u>07.04.2014</u> г.
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ	
<b>3. Сведения о кадастровом инженерере:</b>	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Попова Софья Андреевна</u>	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>74-12-481</u>	
Контактный телефон <u>8-912-899-72-81</u>	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Работниц, д. 72, кв. 195, kadastr-s@bk.ru</u>	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "Кадастр-Сервис"</u>	
Подпись _____ Попова С.А.	Дата <u>07.04.2014</u> г.
Место для оттиска печати кадастрового инженера	





Лист № 2

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Содержание**

№ п/п	Разделы технического плана здания	Номера листов
1	2	3
1.	Исходные данные	3
2.	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3.	Описание местоположения здания на земельном участке	5
4.	Характеристики здания	6
5.	Заключение кадастрового инженера	7
6.	Схема геодезических построений	8
7.	Схема расположения здания на земельном участке	9
8.	Чертеж контура здания	10
9.	Приложения	-
	Декларация об объекте недвижимого имущества	-
	Свидетельство о государственной регистрации права	-
	Договор краткосрочной аренды земли	-
	Соглашение к договору краткосрочной аренды земли	-
	Техническое заключение	-
	Решение единственного участника ООО "Мирай-Челябинск"	-



Лист № 3

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Исходные данные****1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания**

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1.	Декларация об объекте недвижимого имущества	№б/н, от 01.04.2014 г.
2.	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 74 АД, №643568, от 26.09.2013 г., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, реестровый №74-74-01/437/2013-272, зарегистрирован 26.09.2013 г.
3.	Договор краткосрочной аренды земли	серия УЗ, №002618-К-2008, от 16.05.2008 г., реестровый №74-74-01/322/2008-320, зарегистрирован 03.06.2008 г.
4.	Соглашение к договору краткосрочной аренды земли	№б/н, от 13.10.2010 г., реестровый №74-74-01/347/2010-433, зарегистрирован 25.10.2010 г.
5.	Техническое заключение	№16/14, от 01.04.2014 г., ООО "Кадастр-Сервис.
6.	Решение единственного участника ООО "Мирай-Челябинск"	№3, от 22.04.2013 г.

**2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания**

Система координат МСК-74

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1.	Элеватор, геознак	1	605056.52	2323468.27

**3. Сведения о средствах измерений**

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1.	Аппаратура геодезическая спутниковая STONEX S9GNSS	Фирма "Stonex Europe S.r.l." №45527-10	Свидетельство о поверке №10-349, выдано 07.02.2013 г., действительно до 07.02.2014 г.

**4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание**

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1.	-



**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Сведения о выполненных измерениях и расчетах****1. Метод определения координат характерных точек контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
1	1	Метод спутниковых геодезических измерений
1	2	Метод спутниковых геодезических измерений
1	3	Метод спутниковых геодезических измерений
1	4	Метод спутниковых геодезических измерений

**2. Точность определения координат характерных точек контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $M_i$ ), м
1	2	3
1	1	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5
1	2	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5
1	3	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5
1	4	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5

Лист № 5

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Описание местоположения здания на земельном участке****Сведения о характерных точках контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>p</sub> ), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	1	612904.77	2321887.58	0.10
1	2	612916.37	2321921.18	0.10
1	3	612881.80	2321933.10	0.10
1	4	612870.17	2321899.36	0.10
1	1	612904.77	2321887.58	0.10



Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1.	Кадастровый номер здания	74:36:0705001:50
2.	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	74:36:0705001:27
4.	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Субъект Российской Федерации	Челябинская обл
	Муниципальное образование	Челябинск г
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	Свердловский тракт
	Номер дома	16-б
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	-
5.	Назначение здания	Нежилое здание
6.	Количество этажей здания	2
	в том числе подземных	0
7.	Материал наружных стен здания	Смешанные
8.	Год ввода здания в эксплуатацию	2013
	Год завершения строительства здания	-
9.	Общая площадь здания (Р), м <sup>2</sup>	2710.6

Лист № 7

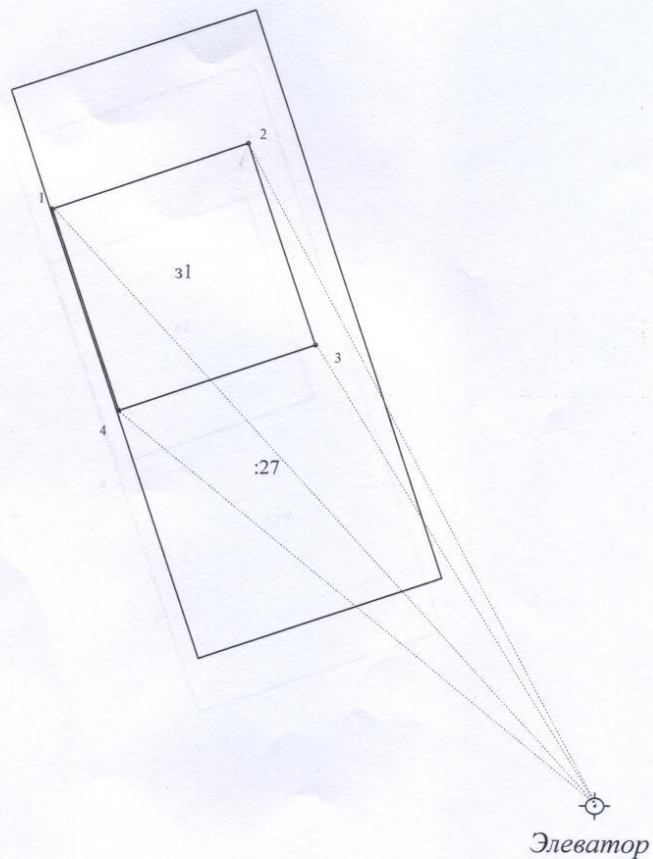
**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Заключение кадастрового инженера**

1. Технический план подготовлен в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером: 74:36:0705001:50.
2. Кадастровым инженером внесены следующие сведения.  
Количество контуров - 1.  
Адрес здания: Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, 16-б.  
Здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером: 74:36:0705001:27.
3. Площадь здания изменилась в результате монтажа перегородок с дверными проемами, монтажа антресольного этажа на отметке +9,00 м.
4. Право собственности ООО "Мирай-Челябинск" на здание с кадастровым номером 74:36:0705001:50 подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74АД 643568 от 26.09.2013 г.



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема геодезических построений



## Условные обозначения:

1 – обозначения характерных точек здания,

31 – условное обозначение здания (учет изменения которого производится),

● – характерные точки контура здания,

:27 – обозначение земельного участка,

— — граница земельного участка, граница контура здания (учет изменения которого производится),

Элеватор – обозначения опорных межевых знаков,

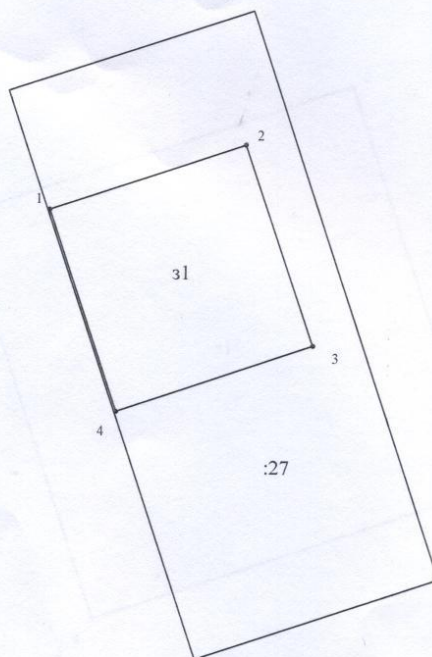
⊕ – опорные межевые знаки,

----- – линии съемки



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема расположения здания на земельном участке

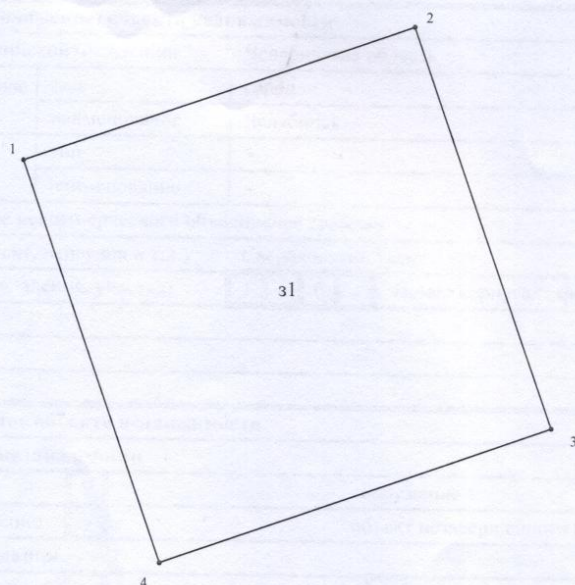


## Условные обозначения:

- 1 – обозначения характерных точек здания,
- 31 – условное обозначение здания (учет изменения которого производится),
- – характерные точки контура здания,
- :27 – обозначение земельного участка,
- — граница земельного участка, граница контура здания (учет изменения которого производится).

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Чертеж контура здания



Масштаб 1: 500

## Условные обозначения:

- 1 – обозначения характерных точек здания,
- 31 – условное обозначение здания (учет изменения которого производится),
- – характерные точки контура здания,
- — граница контура здания (учет изменения которого производится).



Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Приложение № 1  
к Приказу Минэкономразвития России  
от 13.12.2010 № 628

## Декларация об объекте недвижимости

Лист № 1

<b>1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости</b>			
Субъект Российской Федерации		Челябинская область	
Муниципальное образование	тип	город	
	наименование	Челябинск	
Населенный пункт	тип	-	
	наименование	-	
Наименование некоммерческого объединения граждан -			
Улица (проспект, переулок и т.д.)		Свердловский тракт	
Номер дома (владения, участка)		1 6 6 -	Номер корпуса (строения) - - -
Иное -			
-			
-			
<b>2. Вид и назначение объекта недвижимости</b>			
<b>2.1. Вид объекта недвижимости</b>			
здание	<input checked="" type="checkbox"/>	сооружение	<input type="checkbox"/>
помещение	<input type="checkbox"/>	объект незавершенного строительства	<input type="checkbox"/>
<b>2.2. Назначение здания</b>			
жилой дом	<input type="checkbox"/>	нежилое здание	<input checked="" type="checkbox"/> многоквартирный дом <input type="checkbox"/>
<b>2.3. Назначение помещения</b>			
жилое	<input type="checkbox"/>	нежилое	<input type="checkbox"/>
<b>2.4. Вид жилого помещения</b>			
квартира	<input type="checkbox"/>	комната	<input type="checkbox"/>
<b>2.5. Назначение сооружения</b>			
-			
<b>3. Кадастровый номер</b>			
земельного участка (участков)		74:36:0705001:27	
-			
-			
-			
здания (сооружения)		-	
квартиры		-	



Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Лист № 2

**4. Техническое описание объекта недвижимости**

общая площадь (кв. м)	2710,6	✓	этаж	-
количество этажей, в том числе подземных	2			
год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства	2	0	1	3
Материал наружных стен здания				
кирпич	-	бетон	-	камень
прочий	-	смешанный	V	деревянный

**5. Правообладатель объекта недвижимости****5.1. Физическое лицо**

Фамилия	-
Имя	-
Отчество (указывается при наличии)	-
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	-
Выдан	-

**Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания**

Почтовый индекс	-	-	-	-	-	-
Субъект Российской Федерации	-					
Город	-					
Район	-					
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	-					
Улица (проспект, переулок и т.д.)	-					
Номер дома (владения, участка)	-	-	-	-		
Номер корпуса (строения)	-	-	Номер квартиры	-	-	-
Адрес электронной почты	-					

**5.2. Юридическое лицо**

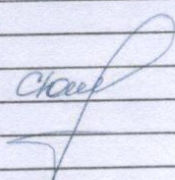
Полное наименование Общество с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск"

ОГРН	1	0	8	7	4	4	8	0	0	4	9	0	7
дата государственной регистрации	0	7	0	5	2	0	0	8					
ИНН	7	4	4	8	1	0	4	6	2	2	-	-	
страна регистрации (инкорпорации)	-												
Дата регистрации	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Регистрационный номер	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Почтовый индекс	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Почтовый адрес	-												
Субъект Российской Федерации	Челябинская область												
Город	Челябинск												
Район	-												

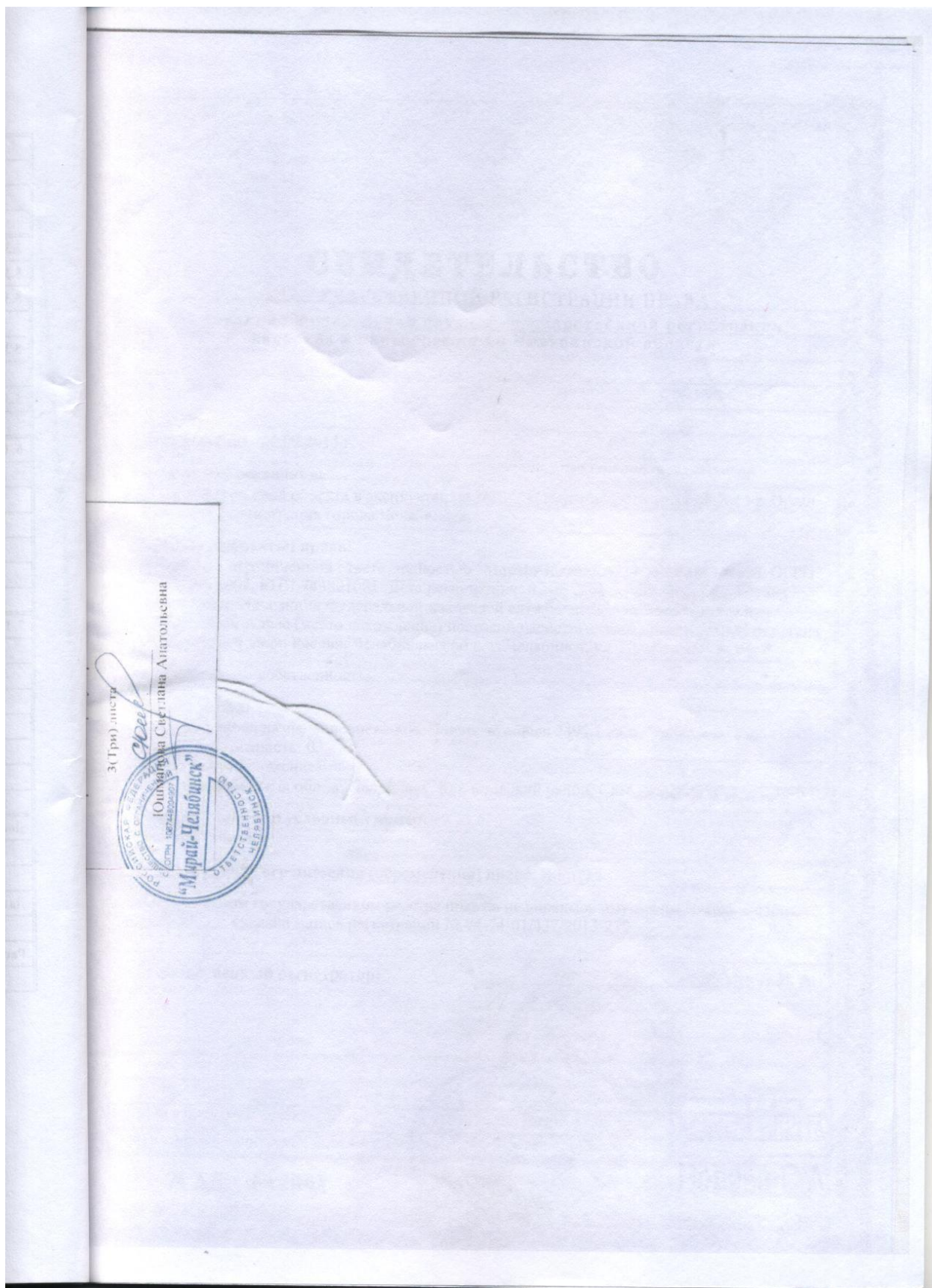


Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Лист № 3

Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Свердловский тракт
Номер дома (владения, участка)	1 6 6 -
Номер корпуса (строения)	- - -
Адрес электронной почты -	
<b>5.3. Публичное образование</b>	
5.3.1. Российская Федерация	-
5.3.2. Субъект Российской Федерации	-
Полное наименование -	
5.3.3. Муниципальное образование	-
Полное наименование -	
5.3.4. Иностранное государство	-
Полное наименование -	
<b>6. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости</b>	
Директор Юшманова Светлана Анатольевна, 01.05.1980 года рождения, паспорт гражданина РФ серия 65 02 № 990982, выдан 22.05.2002 г. Красноуфимским ГРОВД Свердловской области, зарегистрированная по адресу: Свердловская область, Красноуфимский район, с. Юва, ул. Октябрьская, д.5, действующая на основании Устава.	
Решения Единственного участника ООО "Мирай-Челябинск" № 3 от 22.04.2013 г.	
<b>7. Правоустанавливающие документы на объект недвижимости</b>	
Договор УЗ № 002618-К-2008 от 16.05.2008 г.	
Соглашение от 13.10.2010 г.	
Свидетельство о государственной регистрации права 74 АД 643568 от 26.09.2013 года	
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU74315000-83-2013 от 27.08.2013 г.	
-	
-	
Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю	
Дата 01.04.2014 г.	
Подпись 	
Расшифровка подписи Юшманова Светлана Анатольевна	







**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Челябинской области

**Дата выдачи:** 26.09.2013 г.

**Документы-основания:**  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU74315000-83-2013 от 27.08.2013 г. Орган  
выдачи: Администрация города Челябинска.

**Субъект (субъекты) права:**  
Общество с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск". ИНН 7448104622. ОГРН  
1087448004907. КПП 744801001. Дата регистрации: 07.05.2008 г., наименование органа  
регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Курчатовскому району  
г. Челябинска. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа  
юридического лица: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Цинковая, д. 1, оф. 5.


**Вид права:** собственность

**Объект права:**  
нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2498.1 кв.м. Этажность: 2.  
Подземная этажность: 0.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Курчатовский район, Свердловский тракт, д. 16-б

**Кадастровый (или условный) номер:**  
74:36:0705001:50

**Существующие ограничения (обременения) права:** Ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
26.09.2013 г. сделана запись регистрации № 74-74-01/437/2013-272

**Государственный регистратор:** / Шундеева И. А. /


**КОПИЯ ВЕРНА**  
**Попова С.А.**

74 АД 643568



Договор УЗ № 002618-К-2008  
краткосрочной аренды земли г. Челябинска  
г. Челябинск «16» июля 2008 г.

Кадастровый номер 74:36:07 05 001:0027

Арендодатель - Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска в лице Председателя Мануйлова Сергея Николаевича, действующего на основании Постановления Главы города Челябинска от 13.07.99г. № 920-п и Положения о Комитете, - с одной стороны, и Арендатор Общество с ограниченной ответственностью «Магистраль», в лице директора Завьялова Михаила Федоровича, действующего на основании Свидетельства серии 66 № 002349827 о государственной регистрации юридического лица, за основным государственным регистрационным номером 1036604416507, с датой регистрации 13.11.2003 года, выданного Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Екатеринбурга, Устава общества, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

#### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование на условиях настоящего Договора краткосрочной аренды следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок площадью 4552 (четыре тысячи пятьсот пятьдесят два) метра квадратных, расположенный по Свердловскому тракту в Курчатовском районе города Челябинска, из земель населенных пунктов (зона инженерной и транспортной инфраструктуры, земли общего пользования), находящихся в ведении муниципального образования, для строительства автокомплекса.

1.2. Земельный участок предоставляется на условиях:

- его целевого использования в соответствии с принадлежностью земельного участка к категории, указанной в п.1.1.1. и разрешенного использования в соответствии с правовым зонированием территории г. Челябинска.
- соблюдения требований, предусмотренных в постановлении (распоряжении) Администрации г. Челябинска, указанном в п.1.3. настоящего договора.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании Распоряжения Первого заместителя Главы города Челябинска от 15.05.08г. № 1434-г «О предоставлении земельного участка в аренду для строительства автокомплекса по Свердловскому тракту в Курчатовском районе г. Челябинска Обществу с ограниченной ответственностью «Магистраль».

1.4. Настоящий Договор заключен на срок: ДВА ГОДА с даты принятия распоряжения.

#### II. Платежи и расчеты по договору

2.1. Размер арендной платы определен в приложении (Форма №2), являющемся неотъемлемой частью Договора.

2.2. За арендуемый земельный участок Арендатор обязан в течение действия договора вносить арендную плату, ежеквартально до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, путем перечисления суммы, согласно приложенному расчету (Форма №2) на соответствующий счет, указанный в прилагаемом к настоящему договору расчете. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на данный момент.

2.3. Увеличение размера арендной платы и ее перерасчет производится Арендодателем в одностороннем порядке (п. 3 ст. 450 ГК РФ) в связи с изменением действующего порядка расчета арендной платы либо базовой стоимости (ставки) арендной платы. Новая величина размера арендной платы принимается Арендатором к исполнению в обязательном порядке с

КОПИЯ ВЕРНА



Попова С.А.



момента ее введения (опубликования и вступления в законную силу) в действие Постановлением Главы города, решением Челябинской Городской Думы и иными нормативно правовыми актами РФ (субъекта РФ).

### III. Условия предоставления земельного участка

#### 3.1. Условия предоставления земельного участка:

- откорректировать проектную документацию транспортной развязки на пересечении ул. Черкасской и Свердловского тракта и ее утверждение в установленном порядке;
- осуществить подготовку проектной документации на автокомплекс и ее утверждение в установленном порядке;
- оформить разрешение на строительство в установленном порядке;
- вести строительство в соответствии с утвержденной проектной документацией;
- выполнить комплексное благоустройство и озеленение участка строительства и прилегающей к нему территории с организацией благоустроенных подходов и подъездов;
- обеспечить вывоз отходов потребления с участка строительства;
- после окончания строительства оформить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и оформить правоустанавливающие документы на земельный участок в установленном законодательством порядке;
- установить следующие требования к использованию земельного участка:
- изменение целевого назначения объекта, расположенного на участке, без согласования в установленном порядке не допускается;
- начало и завершение строительства объекта, расположенного на участке, осуществляется в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.

### IV. Права и обязанности арендатора

#### 4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. На продление настоящего Договора на основании письменного согласия Арендодателя при условии, что письменное заявление арендатора, подано Арендодателю не позднее, чем за 90 календарных дней до истечения срока действия Договора.

4.1.2. На сдачу в субаренду части или всего арендуемого земельного участка по договору, субаренды, зарегистрированному в учреждении юстиции по государственной регистрации, прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном действующим законодательством с письменного согласия Арендодателя.

4.1.3. Арендатор имеет право передавать права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды только с согласия Арендодателя, полученного путем подписания с ним дополнительного соглашения.

4.1.4. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 Земельного кодекса РФ.

#### 4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать предоставленный ему земельный участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления в соответствии с разделами I, II, и III настоящего Договора и в соответствии с условиями постановления (распоряжения) органа местного самоуправления, указанного в Бюджетном Соглашении настоящего Договора.

4.2.2. Своевременно и полностью вносить арендную плату, плату за предоставление прав аренды, а так же нести расходы, связанные с переводом платежей.

КОПИЯ ВЕРНА

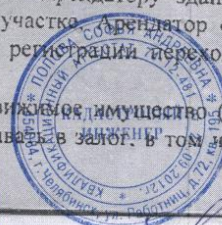


*С.А. Попова* Попова С.А.



- 4.2.3. По требованию Арендодателя проводить ежеквартальную сверку оплаты и выполнения условий Договора.
- 4.2.4. Обеспечить соблюдение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно - градостроительными, пожарными, природоохранными и санитарными органами.
- 4.2.5. Обеспечить представителям Арендодателя и Администрации г.Челябинска, по первому требованию, беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.
- 4.2.6. В случаях, предусмотренных действующим законодательством и органами местного самоуправления, возместить Арендодателю убытки и упущенную выгоду, связанные с ухудшением качества земельного участка, экологической обстановки и невозможностью использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением в результате своей хозяйственной деятельности. В случае допущения Арендатором ухудшения качества земельного участка, нарушение природоохранных, санитарных, экологических норм, нарушений плодородия почвенного слоя земельного участка, Арендатор обязан за свой счет привести земельный участок в состояние, пригодное к использованию, в том числе провести рекультивацию земельного участка.
- 4.2.7. Принять в аренду от Арендодателя земельный участок по Акту приема-передачи, составленному в течение 30 календарных дней со дня подписания настоящего Договора и сдать земельный участок по Акту приема-передачи Арендодателю в течение 15 дней со дня истечения срока действия Договора (в случае его не продления) или расторжения, а также прекращения по любым основаниям.
- 4.2.8. В десятидневный срок письменно уведомить Арендодателя об изменении организационно - правовой формы, наименования, банковских реквизитов и юридического адреса.
- 4.2.9. В случае продажи, иного отчуждения имеющихся на арендуемом участке строений, письменно уведомить Арендодателя в десятидневный срок с даты заключения договора купли - продажи или иного отчуждения недвижимого имущества.
- 4.2.10. По уведомлению Арендодателя, в срок, не более 10 дней, предоставить Арендодателю свой экземпляр Договора для ежегодного перерасчета арендной платы за землю. При отсутствии такого уведомления, в срок, не позднее 01 апреля текущего года, направить свой экземпляр Договора Арендодателю для перерасчета арендной платы.
- 4.2.11. Зарегистрировать Договор в Управлении Федеральной регистрационной службы по Челябинской области (учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) в месячный срок с даты его подписания.
- 4.2.12. Возводить на арендованном земельном участке объекты капитального строительства только в соответствии с целевым назначением земельного участка и в соответствии с разрешенным видом использования (с учетом правового зонирования), а также в соответствии с надлежаще оформленной градостроительной документацией.
- 4.2.13. В случае отчуждения принадлежащих Арендатору объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства) Арендатор обязан расторгнуть с Арендодателем договор аренды земельного участка путем подписания соглашения в течении 30 дней со дня отчуждения объектов недвижимости (государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке).
- 4.2.14. В случае продажи принадлежащих Арендатору зданий, строений, сооружений, расположенных на арендуемом земельном участке, Арендатор обязуется вносить плату за аренду земли до момента государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости к третьему лицу.
- 4.2.15. Не предоставлять арендуемое недвижимое имущество (право аренды) в субаренду или для совместной деятельности, не передавать в залог, в том числе не передавать права и

КОПИЯ ВЕРНА



Попова С.А.



обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо взноса в производственный кооператив без письменного согласия Комитета.

#### V. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Требовать расторжения Договора и возврата арендованного имущества, предоставленного по договору аренды, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

5.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка.

5.1.3. Приостанавливать работы, выполняемые Арендатором на арендуемом земельном участке с нарушением условий настоящего Договора, земельного, градостроительного, природоохранного, экологического, санитарно-эпидемиологического, противопожарного законодательства, правил землепользования и застройки.

5.1.4. Вносить в договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения соответствующих законодательных актов РФ, иных нормативных и правовых актов государственных органов или органов местного самоуправления.

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных Арендатором в результате использования земельного участка с нарушениями действующего законодательства.

5.1.6. Применить в одностороннем порядке (п. 3 ст. 450 ГК РФ) повышающий коэффициент к ставке арендной платы в случае продления сроков проектирования и строительства в порядке и на условиях, предусмотренных нормативно-правовыми актами, действующими на территории г. Челябинска.

5.1.7. Арендодатель имеет право на отказ в продлении договора в случае не соблюдения сроков проектирования и строительства, предусмотренных в постановлении (распоряжении) органа местного самоуправления, указанного в п. 1.3. договора, а также за нарушение иных условий Договора.

5.1.8. В случае продления Договора на неопределенный срок Арендодатель вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Арендатора за 15 дней. В данном случае Договор считается прекращенным по истечении 15 дней с момента отправки Арендодателем Арендатору уведомления о прекращении Договора.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

5.2.3. Сдать в аренду и принять от Арендатора земельный участок по Акту приема-передачи, составленному на момент заключения или расторжения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором.

#### VI. Ответственность сторон, расторжение договора

6.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается в случае несоблюдения сторонами требований, определенных разделами I, II, III, IV, V настоящего Договора, по соглашению сторон или в судебном порядке (или в ином порядке предусмотренном Договором) по требованию Арендодателя или Арендатора.

6.2. За нарушение условий договора стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством и настоящим Договором.

6.3. За нарушение сроков перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере 0,3% от суммы недоплаты по арендной плате за каждый день просрочки до даты фактического выполнения обязательств.

КОПИЯ ВЕРНА



Попова С.А.



6.4. В случае невыполнения обязанностей, предусмотренных п. 4.2.3, 4.2.5, 4.2.7-4.2.13, 4.2.15, 6.8. настоящего Договора, Арендатор уплачивает неустойку в размере 25% годовой арендной платы.

6.5. Договор подлежит расторжению по требованию Арендодателя (досрочно) в следующих случаях:

- при использовании его не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка, использовании земельного участка (в целом или его части) с нарушениями условий Договора и неиспользовании его в соответствии с условиями Договора;

- в случае сдачи арендованного имущества (земельного участка в целом или его части) в субаренду или использовании земельного участка для совместной деятельности, а также в иных случаях использования земельного участка другими лицами без письменного разрешения Комитета;

- самовольного захвата земельного участка превышающего по площади предоставленный по настоящему договору;

- самовольного строительства (без необходимых разрешительных документов) на арендуемом земельном участке;

- в случае продажи Арендатором объектов недвижимости, расположенных на земельном участке третьему лицу;

- в случае не внесения Арендатором арендной платы в полном объеме (согласно приложенного расчета или п. 2.3. Договора) более одного срока по истечении установленного договором срока платежа арендной платы;

- если в течение срока действия Постановления (распоряжения) Главы г. Челябинска (в случае предоставления земельного участка для строительства) не разработана проектная документация, не получено разрешение на строительство и не начато освоение земельного участка;

- при превышении нормативных сроков освоения земельного участка;

- в случае возникновения возможности более рационального использования земельного участка для удовлетворения экономических, социальных, либо иных муниципальных нужд.

6.6. В случае принятия в установленном законом порядке решения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд срок действия Договора подлежит изменению на срок действия решения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд.

6.7. Арендодатель на основании п. 6.5 Договора вправе до истечения срока действия Договора отказаться от исполнения Договора полностью или частично, письменно уведомив об этом Арендатора за 15 дней (п.3 ст. 450 ГК РФ). Договор аренды считается расторгнутым по истечении 15 дней с момента отправки Комитетом Арендатору уведомления об отказе от Договора.

#### VII. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Ответственность за осуществление государственной регистрации несет Арендатор.

7.2. Споры по настоящему Договору разрешаются в Арбитражном суде Челябинской области и в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр хранится в Управлении Федеральной регистрационной службы по Челябинской области.

7.4. К настоящему Договору прилагается:

7.4.1. Расчет платы за аренду земли (Форма №2).

7.4.2. План земельного участка, данные о содержании площади земельного участка, ограничениях по использованию земель, Кадастровый план

КОПИЯ ВЕРНА



Попова С.А.



- 7.4.3. Решение (Свидетельство) о регистрации юридического лица или предпринимателя.  
 7.4.4. Документы, подтверждающие права собственности, владения, пользования зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на земельном участке.  
 7.4.5. Свидетельство о постановке на учет в инспекции МНС РФ.  
 7.4.6. Заявление Арендатора о заключении Договора аренды земли г. Челябинска.  
 7.4.7. Информационное письмо органа государственной статистики.

Вписанному от руки: дате договора, дате и номеру распоряжения - верить.

Юридические адреса и реквизиты сторон:

**АРЕНДАТОР:**

Общество с ограниченной ответственностью  
 «Магистраль»

юр.адрес: 620026. г. Екатеринбург, ул.  
 Белинского, 56, оф. 811

Р/С 40702810503010049982 в ОАО

"Гранкомбанк" г. Екатеринбург.

К/СЧ 30101810700000000775, БИК 046577775.

ИНН 6672158134. КПП 667201001.

Директор

Завьялов Михаил Федорович

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Комитет по управлению имуществом г. Челябинска

земельным отношениям г. Челябинска

Председатель Комитета

Мануйлов Сергей Николаевич

НАСТОЯЩИЙ ДОКУМЕНТ  
 ПОСТАВЛЕН НА УЧЕТ  
 КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
 ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ  
 ОТНОШЕНИЯМ Г. ЧЕЛЯБИНСКА

НОМЕР 09-01-2-0031219

ДАТА 16.08.2008

ПОДПИСЬ

Договор подготовлен КУИиЗО

Отв. Левина Г.В.

Исп. Ровинская С.Г.



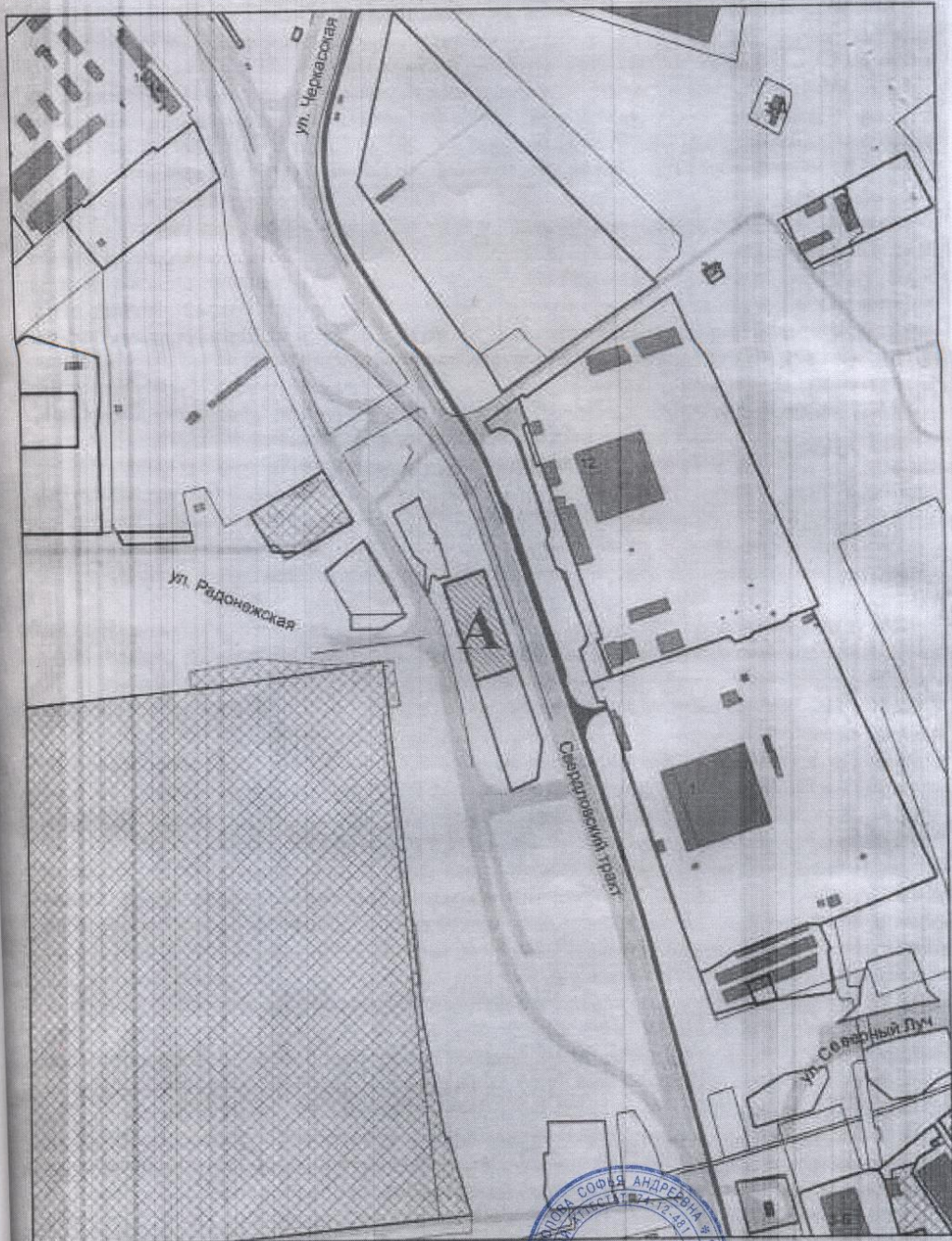
КОПИЯ ВЕРНА  
 Попова С.А.



Выкопировка из генплана г. Челябинска с показанием под литерой "А" участка,  
находящегося в аренде

74:36:07 05 001:0027

Масштаб 1:5 000



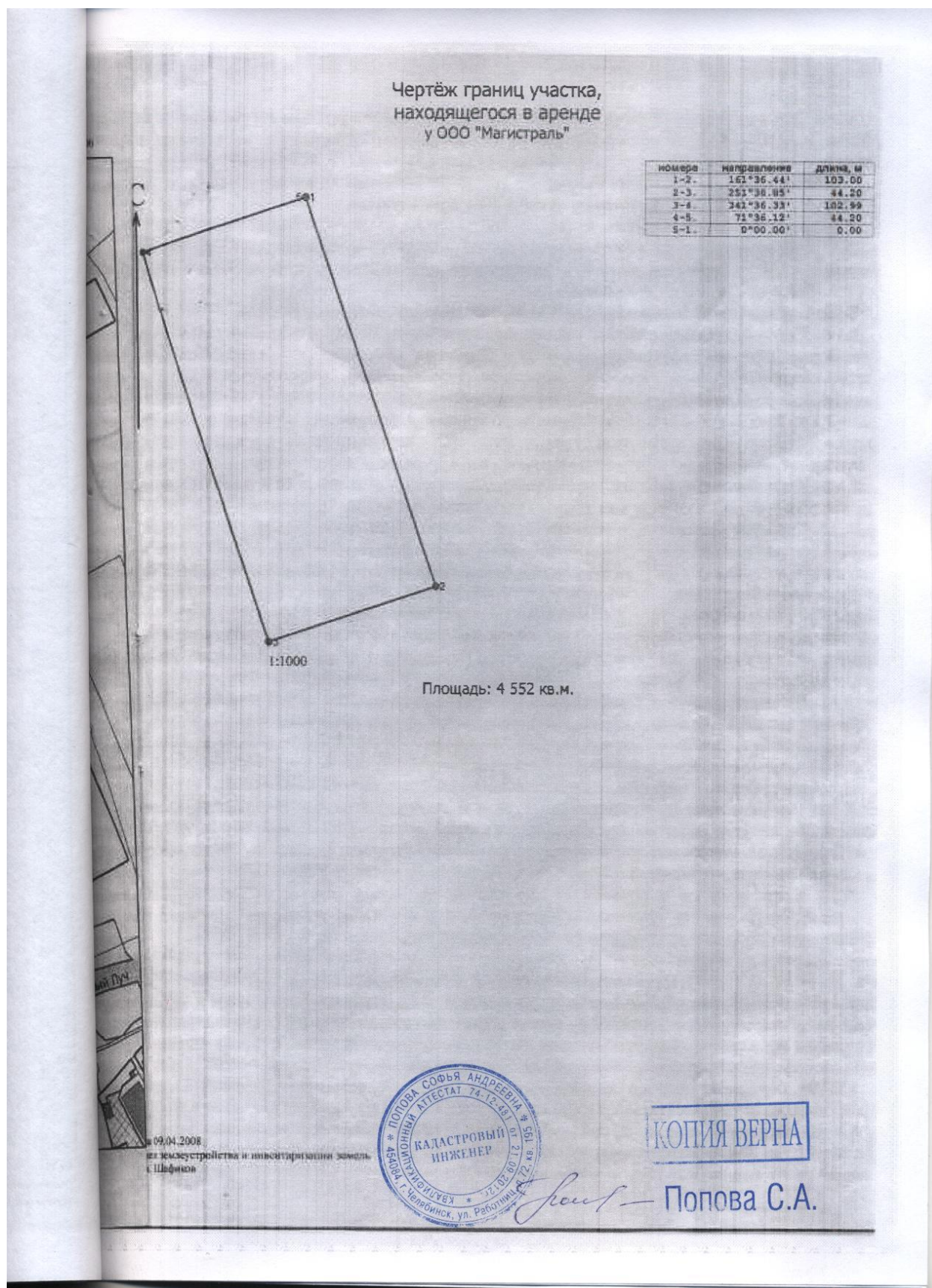
09.04.08  
Отдел землеустройства и инвентаризации земель  
Исполнитель Лукашин Е.Д.

КОПИЯ ВЕРНА



Попова С.А.







я.  
ями,

Форма №2

**РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ ЗЕМЛИ № 1**  
к Договору краткосрочной аренды земли г. ЧелябинскаУЗ № 002618-К-2008 от "16" августа 2008 г.

ЗА ПЕРИОД с 11.05.2007 г. по 30.06.2008 г.

Арендодатель – Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска  
в лице председателя **МАНУЙЛОВА СЕРГЕЯ НИКОЛАЕВИЧА**Арендатор. **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**"МАГИСТРАЛЬ"**

юридический адрес: 620077, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. БЕЛИНСКОГО, 56-811

в лице директора **ЗАВЬЯЛОВА МИХАИЛА ФЕДОРОВИЧА**, действующего на основании  
Устава обществаАдрес земельного участка: **Г. ЧЕЛЯБИНСК, ПО СВЕРДЛОВСКОМУ ТРАКТУ**  
**В КУРЧАТОВСКОМ РАЙОНЕ**

Площадь земельного участка: 4 552,00 м. кв.

Срок действия договора: **ДВА ГОДА**Целевое назначение: **ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА АВТОКОМПЛЕКСА**Основной вид деятельности арендатора: **ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ**  
**АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**Расчет платы за аренду земли производится на основании решения Челябинской городской  
Думы от 26.12.2006г. № 18/7 "Об арендной плате за землю на территории города  
Челябинска"

примечание

Кадастровый квартал	74:36:07 05 001	
Площадь земельного участка (кв. м)	4 552,00	
Кадастровая стоимость	8 713 256,32	
Коэффициент эффективности использования земель	3,5	
Процентная ставка	0,264%	для строительства и реконструкции объектов (1-ый срок)
Размер арендной платы за землю (руб.)	91 760,00	

Льготы, установленные для Арендатора: **НЕ УСТАНОВЛЕНЫ****ИТОГО, плата за аренду земли по Договору составляет: 91 760,00 (ДЕВЯНОСТО ОДНА**  
**ТЫСЯЧА СЕМЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБ. 00 КОП.**

НДС не предусмотрен.



КОПИЯ ВЕРНА

*С.А. Попова* **Попова С.А.**



Арендная плата за землю перечисляется Арендатором поквартально в течение календарного года до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом в сроки, установленные в расчете арендной платы (Форма № 2), по следующим реквизитам:

Получатель - ИНН 7421000190, КПП 745101001, УФК по Челябинской обл. (Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска)  
Банк получателя - ГРКЦ ГУ Банка России по Челябинской области г. Челябинск,  
БИК 047501001, Р/СЧ 40101810400000010801  
Назначение платежа - арендная плата за землю.  
Код бюджетной классификации 355 111 05010 04 0000 120  
ОКАТО 75 401 000 000

Первый срок оплаты не позднее 30 дней с даты постановки документа на учет в Комитете по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска.

СУММА, ПОДЛЕЖАЩАЯ К ОПЛАТЕ В СЛЕДУЮЩИЕ СРОКИ:  
(заполняется КУИиЗО г. Челябинска, вписанному от руки верить)

до 16.06.2008. - 91360,00

*(подпись)*

АРЕНДАТОР:  
ООО "МАГИСТРАЛЬ"  
Р/С 40702810503010049982  
ОАО "Гранкомбанк" г. Екатеринбург  
К/СЧ 30101810700000000775  
БИК 046577775,  
ИНН 6672158134/КПП 667201001  
ДИРЕКТОР ЗАВЬЯЛОВ М. Ф.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:  
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ  
ОТНОШЕНИЯМ ГОРОДА  
ЧЕЛЯБИНСКА

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА  
МАНУЙЛОВ С.Н.



*(подпись)*



*(подпись)*

Расчет подготовил:  
КУИиЗО г. Челябинска  
Спрягайло Л.А.

Ответственный *(подпись)*

НАСТОЯЩИЙ ДОКУМЕНТ  
ПОСТАВЛЕН НА УЧЕТ  
КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ  
ОТНОШЕНИЯМ г. ЧЕЛЯБИНСКА  
НОМЕР 09-01-2-0032229  
ДАТА 16.05.2008  
Подпись *(подпись)*

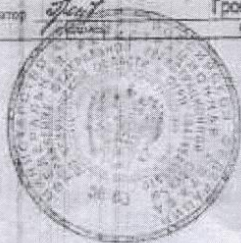


КОПИЯ ВЕРНА

*(подпись)* Попова С.А.



Удостоверение Федеральной регистрационной службы по Челябинской области	
Номер регистрационного документа	74-12-431
Производство государственной регистрации	рыболов
Дата регистрации	03 ИЮН 2008
Номер регистрации	74-12-431/2008-320
Регистратор	Гросс Н.Ю. (Ф.И.О.)



КОПИЯ ВЕРНА

Попова С.А.

*Гросс*



Соглашение

г. Челябинск

"13" октября 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Магистраль», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Завьялова М.Ф., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск», именуемое в дальнейшем "Новый арендатор", в лице директора Юшмановой С.А., действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Между комитетом по Управлению Имуществом и земельными отношениями г. Челябинск в лице председателя Мануйлова С.Н. и ООО «Магистраль», в лице Директора Завьялова М.Ф., заключен договор УЗ №002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинск от 16.05.2008г.
2. Ввиду продажи Арендатором Новому арендатору недвижимого имущества, а именно:
  - Незавершенный строительством объект (автомобильный комплекс «Subaru») общей площадью 1 426,80 кв. м. Площадь объекта определена согласно данным кадастрового паспорта от "18" мая 2009г. серия В № 723932 (далее - объект).
  - Назначение: нежилое. Степень готовности: 6%. Инвентарный номер: 43004.
  - Указание недвижимого Имущества расположено по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, тракт Свердловский.
3. Имущество принадлежит Новому арендатору на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности № 74 АВ 944254 от 26.07.2010г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.
4. Арендатор уступает право аренды Новому арендатору в соответствии с положениями ст. 552 ГК РФ по договору УЗ №002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинск от 16.05.2008г., а Новый арендатор принимает их в полном объеме.
5. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Соглашения, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
6. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.
7. Настоящее Соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

<p>Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Магистраль»                  Адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 56-818                  ИНН/КПП 6672158134/667201001                  ОГРН 1036604416507                  р/с 40702810503010049982 в Филиал «ГРАНЬ АКБ «Ивестбанк» (ОАО), г. Екатеринбург                  Кор/с: 30101810100000000935                  БИК: 046577935</p>	<p>Новый арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск»                  Адрес: 454008, г. Челябинск, ул. Цинковая, д.1 оф.5                  ИНН/КПП 7448104622/744801001                  ОГРН 1087448004907                  р/с 40702810016120030381 в Южном отделении № 7004 Сбербанка России                  Кор. Счет № 30101810500000000674,                  БИК 046577674</p>
---	---

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатор:  
ООО «Магистраль»

*М.Ф. Завьялов*

Новый арендатор:  
ООО «Мирай-Челябинск»  
С.А. Юшманова



КОПИЯ ВЕРНА

*С.А. Попова*





Общество с ограниченной ответственностью

«КАДАСТР - СЕРВИС»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-175-7447225254-01 от 06.09.2013г.

г. Челябинск

«01» апреля 2014 г.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №16/14**

Настоящее заключение составлено по заявлению ООО «Мирай-Челябинск» о выполненной перепланировке и переустройстве нежилого здания (Лит. А), расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, 16-б.

Документы, представленные для составления заключения:

- Технический паспорт на нежилое здание (строение) по состоянию на 17.05.2013 г., выданный кадастровым инженером Поповой С.А.;
- Технический паспорт на нежилое здание (строение) по состоянию на 20.03.2014 г., выданный кадастровым инженером Поповой С.А.

Общие сведения о нежилом здании:

число этажей \*Лит.А – 2,  
подземная этажность \*Лит.А – 0,  
материал стен \*Лит.А – 1 этаж – железобетонные навесные панели, 2 этаж – остекленные металлические конструкции,  
материал перекрытий \*Лит.А – межэтажное – монолитный железобетон, чердачное – металлический каркас.

При сопоставлении данных технических паспортов по состоянию на 17.05.2013 г. и 20.03.2014 г., выявлено, что при перепланировке и переустройстве нежилого здания выполнены следующие работы:

- монтаж перегородок с дверными проемами;
- монтаж антресольного этажа на отметке +9,00 м;
- установка дверных полотен;
- установка сантехнического оборудования;
- возведены эстакада, крыльцо и пандус, предусмотренные проектом;

КОПИЯ ВЕРНА

По результатам обследования и на основании документов, представленных для составления заключения, установлено: перепланировка и переустройство нежилого здания (Лит. А), расположенного по адресу:

454084, Россия, г. Челябинск, ул. Работниц, 72-195

Р/с 40702810600170015723 в Банк «Нейва» ООО

БИК 046577774, Кор./с 301018104000000000774 в ГРКЦ ГУ БР по Свердловской области  
ИНН 7447225254, КПП 744701001, ОГРН 1137447006256

Попова С.А.





Общество с ограниченной ответственностью

«КАДАСТР - СЕРВИС»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-175-7447225254-01 от 06.09.2013г.

Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, 16-б не затрагивает конструктивные характеристики надежности и безопасности здания, возведенные эстакада, крыльцо и пандус расположены в границах земельного участка.

Все дальнейшие перепланировки, переустройства, иные изменения конструктивных характеристик объекта капитального строительства и их узаконение должны выполняться в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Инженер  
(должность)

Директор  
(должность)



Мешков А.Е.  
(фамилия и инициалы)

Попова С.А.  
(фамилия и инициалы)



КОПИЯ ВЕРНА

Попова С.А.

454084, Россия, г. Челябинск, ул. Работниц, 72 - 195  
Р/с 40702810600170015723 в Банк «Нейва» ООО  
БИК 046577774, Кор./с 30101810400000000774 в ГРКЦ ГУ БР по Свердловской области  
ИНН 7447225254, КПП 744701001, ОГРН 1137447006256



**Решение № 3**  
**Единственного участника ООО «Мирай-Челябинск»**

г. Челябинск

«22» апреля 2013 года

Полное фирменное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск»

**Присутствуют:**

- Юшманова Светлана Анатольевна – 100 % доля в уставном капитале,  
т.е. участник, обладающий правом в совокупности 100 % голосов.

**ПОВЕСТКА ДНЯ**

1. Продление полномочий директора ООО «Мирай-Челябинск».

**РЕШИЛА:**

1. Продлить свои полномочия директора Общества с ограниченной ответственностью «Мирай-Челябинск» сроком на 5 лет, а именно по 22 апреля 2018 года.

Единственный участник  
ООО «Мирай-Челябинск»

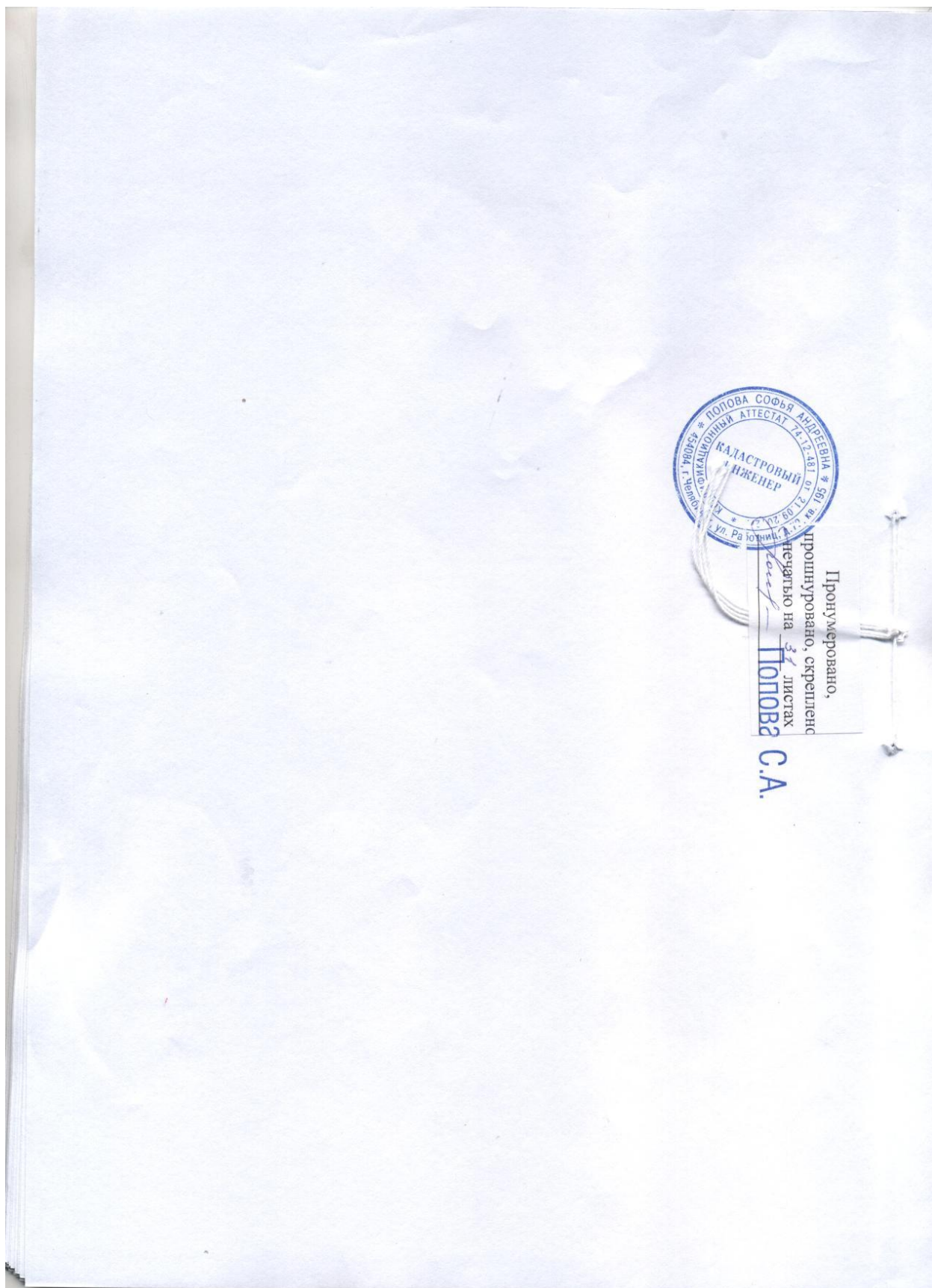


С.А. Юшманова



КОПИЯ ВЕРНА

Попова С.А.





Всего листов - 31	
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
<b>Титульный лист</b>	регистрационный № _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) «__» _____ г.
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓):	
<input type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания <input checked="" type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № <u>74:36:0705001:50</u> <input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
Общество с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск" (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))	
Подпись _____ Юшманова С.А., директор	Дата <u>07.04.2014</u> г.
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Попова Софья Андреевна</u>	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>74-12-481</u>	
Контактный телефон <u>8-912-899-72-81</u>	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Работниц, д. 72, кв. 195, kadastr-s@bk.ru</u>	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "Кадастр-Сервис"</u>	
Подпись _____ Попова С.А.	Дата <u>07.04.2014</u> г.
Место для оттиска печати кадастрового инженера	





Лист № 2

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Содержание**

№ п/п	Разделы технического плана здания	Номера листов
1	2	3
1.	Исходные данные	3
2.	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3.	Описание местоположения здания на земельном участке	5
4.	Характеристики здания	6
5.	Заключение кадастрового инженера	7
6.	Схема геодезических построений	8
7.	Схема расположения здания на земельном участке	9
8.	Чертеж контура здания	10
9.	Приложения	-
	Декларация об объекте недвижимого имущества	-
	Свидетельство о государственной регистрации права	-
	Договор краткосрочной аренды земли	-
	Соглашение к договору краткосрочной аренды земли	-
	Техническое заключение	-
	Решение единственного участника ООО "Мирай-Челябинск"	-



Лист № 3

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Исходные данные****1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания**

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1.	Декларация об объекте недвижимого имущества	№б/н, от 01.04.2014 г.
2.	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 74 АД, №643568, от 26.09.2013 г., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, реестровый №74-74-01/437/2013-272, зарегистрирован 26.09.2013 г.
3.	Договор краткосрочной аренды земли	серия УЗ, №002618-К-2008, от 16.05.2008 г., реестровый №74-74-01/322/2008-320, зарегистрирован 03.06.2008 г.
4.	Соглашение к договору краткосрочной аренды земли	№б/н, от 13.10.2010 г., реестровый №74-74-01/347/2010-433, зарегистрирован 25.10.2010 г.
5.	Техническое заключение	№16/14, от 01.04.2014 г., ООО "Кадастр-Сервис.
6.	Решение единственного участника ООО "Мирай-Челябинск"	№3, от 22.04.2013 г.

**2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания**

Система координат МСК-74

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1.	Элеватор, геознак	1	605056.52	2323468.27

**3. Сведения о средствах измерений**

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1.	Аппаратура геодезическая спутниковая STONEX S9GNSS	Фирма "Stonex Europe S.r.l." №45527-10	Свидетельство о поверке №10-349, выдано 07.02.2013 г., действительно до 07.02.2014 г.

**4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание**

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1.	-



**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Сведения о выполненных измерениях и расчетах****1. Метод определения координат характерных точек контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
1	1	Метод спутниковых геодезических измерений
1	2	Метод спутниковых геодезических измерений
1	3	Метод спутниковых геодезических измерений
1	4	Метод спутниковых геодезических измерений

**2. Точность определения координат характерных точек контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $M_t$ ), м
1	2	3
1	1	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5
1	2	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5
1	3	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5
1	4	$M_t=0,10$ ; вычислено с помощью программного обеспечения Stonex SurvCE 2.5



Лист № 5

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Описание местоположения здания на земельном участке****Сведения о характерных точках контура здания**

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>p</sub> ), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	1	612904.77	2321887.58	0.10
1	2	612916.37	2321921.18	0.10
1	3	612881.80	2321933.10	0.10
1	4	612870.17	2321899.36	0.10
1	1	612904.77	2321887.58	0.10

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1.	Кадастровый номер здания	74:36:0705001:50
2.	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	74:36:0705001:27
4.	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Субъект Российской Федерации	Челябинская обл
	Муниципальное образование	Челябинск г
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	Свердловский тракт
	Номер дома	16-б
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	-
5.	Назначение здания	Нежилое здание
6.	Количество этажей здания	2
	в том числе подземных	0
7.	Материал наружных стен здания	Смешанные
8.	Год ввода здания в эксплуатацию	2013
	Год завершения строительства здания	-
9.	Общая площадь здания (Р), м <sup>2</sup>	2710.6



Лист № 7

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Заключение кадастрового инженера**

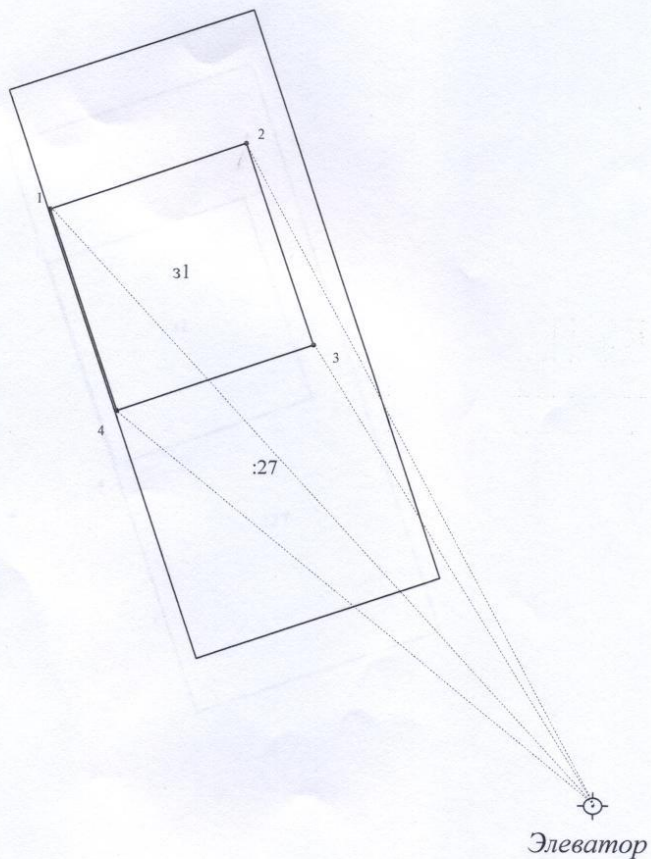
1. Технический план подготовлен в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером: 74:36:0705001:50.
2. Кадастровым инженером внесены следующие сведения.  
Количество контуров - 1.  
Адрес здания: Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, 16-б.  
Здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером: 74:36:0705001:27.
3. Площадь здания изменилась в результате монтажа перегородок с дверными проемами, монтажа антресольного этажа на отметке +9,00 м.
4. Право собственности ООО "Мирай-Челябинск" на здание с кадастровым номером 74:36:0705001:50 подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74АД 643568 от 26.09.2013 г.



Лист № 8

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Схема геодезических построений**

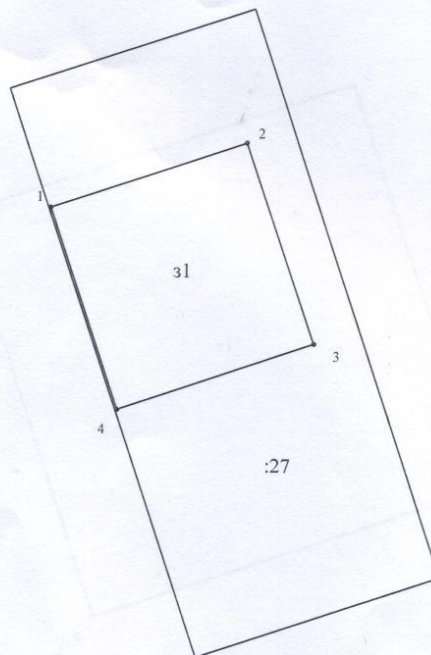
С  
↑  
Ю

**Условные обозначения:**

- 1 – обозначения характерных точек здания,
- 31 – условное обозначение здания (учет изменения которого производится),
- – характерные точки контура здания,
- :27 – обозначение земельного участка,
- — — — — граница земельного участка, граница контура здания (учет изменения которого производится),
- Элеватор – обозначения опорных межевых знаков,
- ⊕ – опорные межевые знаки,
- – линии съемки

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема расположения здания на земельном участке



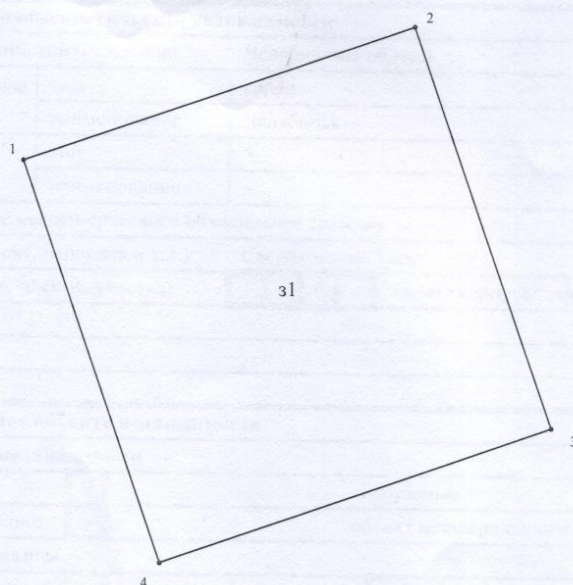
## Условные обозначения:

- 1 – обозначения характерных точек здания,
- 31 – условное обозначение здания (учет изменения которого производится),
- – характерные точки контура здания,
- :27 – обозначение земельного участка,
- — граница земельного участка, граница контура здания (учет изменения которого производится).



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Чертеж контура здания



Масштаб 1: 500

## Условные обозначения:

- 1 – обозначения характерных точек здания,
- 31 – условное обозначение здания (учет изменения которого производится),
- – характерные точки контура здания,
- — граница контура здания (учет изменения которого производится).



**Договор УЗ № 002618-К-2008**  
**краткосрочной аренды земли г. Челябинска**

г. Челябинск

« 16 » авг 2008 г.

Кадастровый номер 74:36:07 05 001:0027

Арендодатель - Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска в лице Председателя **Мануйлова Сергея Николаевича**, действующего на основании Постановления Главы города Челябинска от 13.07.99г. № 920-п и Положения о Комитете, с одной стороны, и Арендатор **Общество с ограниченной ответственностью «Магистраль»**, в лице директора **Завьялова Михаила Федоровича**, действующего на основании Свидетельства серии 66 № 002349827 о государственной регистрации юридического лица, за основным государственным регистрационным номером 1036604416507, с датой регистрации 13.11.2003 года, выданного Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Екатеринбурга, Устава общества, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**I. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование на условиях настоящего Договора краткосрочной аренды следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок площадью **4552 (четыре тысячи пятьсот пятьдесят два)** метра квадратных, расположенный по **Свердловскому тракту в Курчатовском районе города Челябинска**, из земель населенных пунктов (зона инженерной и транспортной инфраструктуры, земли общего пользования), находящихся в ведении муниципального образования, **для строительства автокомплекса**.

1.2. Земельный участок предоставляется на условиях:

- его целевого использования в соответствии с принадлежностью земельного участка к категории, указанной в п.1.1.1. и разрешенного использования в соответствии с правовым зонированием территории г. Челябинска,
- соблюдения требований, предусмотренных в постановлении (распоряжении) Администрации г. Челябинска, указанном в п.1.3. настоящего договора.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании **Распоряжения Первого заместителя Главы города Челябинска от 15.05.08г. № 1434-г «О предоставлении земельного участка в аренду для строительства автокомплекса по Свердловскому тракту в Курчатовском районе г. Челябинска Обществу с ограниченной ответственностью «Магистраль»**.

1.4. Настоящий Договор заключен на срок: **ДВА ГОДА** с даты принятия распоряжения.

**II. Платежи и расчеты по договору**

2.1. Размер арендной платы определен в приложении (Форма №2), являющемся неотъемлемой частью Договора.

2.2. За арендуемый земельный участок Арендатор обязан в течение действия договора вносить арендную плату, ежеквартально до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, путем перечисления суммы, согласно приложенному расчету (Форма №2) на соответствующий счет, указанный в прилагаемом к настоящему договору расчете. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на данный момент.

2.3. Увеличение размера арендной платы и ее перерасчет производится Арендодателем в одностороннем порядке (п. 3 ст. 450 ГК РФ) в связи с изменением действующего порядка расчета арендной платы либо базовой стоимости (ставки) арендной платы. Новая величина размера арендной платы принимается Арендатором к исполнению в обязательном порядке с



момента ее введения (опубликования и вступления в законную силу) в действие Постановлением Главы города, решением Челябинской Городской Думы и иными нормативно правовыми актами РФ (субъекта РФ).

### III. Условия предоставления земельного участка

#### 3.1. Условия предоставления земельного участка:

- откорректировать проектную документацию транспортной развязки на пересечении ул. Черкасской и Свердловского тракта и ее утверждение в установленном порядке;
- осуществить подготовку проектной документации на автокомплекс и ее утверждение в установленном порядке;
- оформить разрешение на строительство в установленном порядке;
- вести строительство в соответствии с утвержденной проектной документацией;
- выполнить комплексное благоустройство и озеленение участка строительства и прилегающей к нему территории с организацией благоустроенных подходов и подъездов;
- обеспечить вывоз отходов потребления с участка строительства;
- после окончания строительства оформить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и оформить правоустанавливающие документы на земельный участок в установленном законодательством порядке;
- установить следующие требования к использованию земельного участка:
- изменение целевого назначения объекта, расположенного на участке, без согласования в установленном порядке не допускается;
- начало и завершение строительства объекта, расположенного на участке, осуществляется в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.

### IV. Права и обязанности арендатора

#### 4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. На продление настоящего Договора на основании письменного согласия Арендодателя при условии, что письменное заявление арендатора, подано Арендодателю не позднее, чем за 90 календарных дней до истечения срока действия Договора.

4.1.2. На сдачу в субаренду части или всего арендуемого земельного участка по договору субаренды, зарегистрированному в учреждении юстиции по государственной регистрации, земельным правам на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном действующим законодательством с письменного согласия Арендодателя.

4.1.3. Арендатор имеет право передавать права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды только с согласия Арендодателя, полученного путем подписания с ним дополнительного соглашения.

4.1.4. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 Земельного кодекса РФ.

#### 4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать предоставленный ему земельный участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления в соответствии с разделами I, II, и III настоящего Договора и в соответствии с условиями постановления (распоряжения) органа местного самоуправления, указанного в п. 1.3. настоящего Договора.

4.2.2. Своевременно и полностью вносить арендную плату, плату за предоставление права аренды, а так же нести расходы, связанные с перечислением платежей.



4.2.3. По требованию Арендодателя проводить ежеквартальную сверку оплаты и выполнения условий Договора.

4.2.4. Обеспечить соблюдение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно - градостроительными, пожарными, природоохранными и санитарными органами.

4.2.5. Обеспечить представителям Арендодателя и Администрации г.Челябинска, по первому требованию, беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

4.2.6. В случаях, предусмотренных действующим законодательством и органами местного самоуправления, возместить Арендодателю убытки и упущенную выгоду, связанные с ухудшением качества земельного участка, экологической обстановки и невозможностью использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением в результате своей хозяйственной деятельности. В случае допущения Арендатором ухудшения качества земельного участка, нарушение природоохранных, санитарных, экологических норм, нарушений плодородия почвенного слоя земельного участка, Арендатор обязан за свой счет привести земельный участок в состояние, пригодное к использованию, в том числе провести рекультивацию земельного участка.

4.2.7. Принять в аренду от Арендодателя земельный участок по Акту приема-передачи, составленному в течение 30 календарных дней со дня подписания настоящего Договора и сдать земельный участок по Акту приема-передачи Арендодателю в течение 15 дней со дня истечения срока действия Договора (в случае его не продления) или расторжения, а также прекращения по любым основаниям.

4.2.8. В десятидневный срок письменно уведомить Арендодателя об изменении организационно - правовой формы, наименования, банковских реквизитов и юридического адреса.

4.2.9. В случае продажи, иного отчуждения имеющихся на арендуемом участке строений, письменно уведомить Арендодателя в десятидневный срок с даты заключения договора купли - продажи или иного отчуждения недвижимого имущества.

4.2.10. По уведомлению Арендодателя, в срок, не более 10 дней, предоставить Арендодателю свой экземпляр Договора для ежегодного перерасчета арендной платы за землю. При отсутствии такого уведомления, в срок, не позднее 01 апреля текущего года, направить свой экземпляр Договора Арендодателю для перерасчета арендной платы.

4.2.11. Зарегистрировать Договор в Управлении Федеральной регистрационной службы по Челябинской области (учреждению юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) в месячный срок с даты его подписания.

4.2.12. *Возводить на арендованном земельном участке объекты капитального строительства только в соответствии с целевым назначением земельного участка и в соответствии с разрешенным видом использования (с учетом правового зонирования), а также в соответствии с надлежаще оформленной градостроительной документацией.*

4.2.13. В случае отчуждения принадлежащих Арендатору объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства) Арендатор обязан расторгнуть с Арендодателем договор аренды земельного участка путем подписания соглашения в течении 30 дней со дня отчуждения объектов недвижимости (государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке).

4.2.14. В случае продажи принадлежащих Арендатору зданий, строений, сооружений, расположенных на арендуемом земельном участке, Арендатор обязуется вносить плату за аренду земли до момента государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости к третьему лицу.

4.2.15. Не предоставлять арендуемое недвижимое имущество (право аренды) в субаренду или для совместной деятельности, не передавать в залог, в том числе не передавать права и



4.2.3. По требованию Арендодателя проводить ежеквартальную сверку оплаты и выполнения условий Договора.

4.2.4. Обеспечить соблюдение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно - градостроительными, пожарными, природоохранными и санитарными органами.

4.2.5. Обеспечить представителям Арендодателя и Администрации г.Челябинска, по первому требованию, беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

4.2.6. В случаях, предусмотренных действующим законодательством и органами местного самоуправления, возместить Арендодателю убытки и упущенную выгоду, связанные с ухудшением качества земельного участка, экологической обстановки и невозможностью использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением в результате своей хозяйственной деятельности. В случае допущения Арендатором ухудшения качества земельного участка, нарушение природоохранных, санитарных, экологических норм, нарушений плодородия почвенного слоя земельного участка, Арендатор обязан за свой счет привести земельный участок в состояние, пригодное к использованию, в том числе провести рекультивацию земельного участка.

4.2.7. Принять в аренду от Арендодателя земельный участок по Акту приема-передачи, составленному в течение 30 календарных дней со дня подписания настоящего Договора и сдать земельный участок по Акту приема-передачи Арендодателю в течение 15 дней со дня истечения срока действия Договора (в случае его не продления) или расторжения, а также прекращения по любым основаниям.

4.2.8. В десятидневный срок письменно уведомить Арендодателя об изменении организационно - правовой формы, наименования, банковских реквизитов и юридического адреса.

4.2.9. В случае продажи, иного отчуждения имеющихся на арендуемом участке строений, письменно уведомить Арендодателя в десятидневный срок с даты заключения договора купли - продажи или иного отчуждения недвижимого имущества.

4.2.10. По уведомлению Арендодателя, в срок, не более 10 дней, предоставить Арендодателю свой экземпляр Договора для ежегодного перерасчета арендной платы за землю. При отсутствии такого уведомления, в срок, не позднее 01 апреля текущего года, направить свой экземпляр Договора Арендодателю для перерасчета арендной платы.

4.2.11. Зарегистрировать Договор в Управлении Федеральной регистрационной службы по Челябинской области (учреждению юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) в месячный срок с даты его подписания.

4.2.12. *Возводить на арендованном земельном участке объекты капитального строительства только в соответствии с целевым назначением земельного участка и в соответствии с разрешенным видом использования (с учетом правового зонирования), а также в соответствии с надлежаще оформленной градостроительной документацией.*

4.2.13. В случае отчуждения принадлежащих Арендатору объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства) Арендатор обязан расторгнуть с Арендодателем договор аренды земельного участка путем подписания соглашения в течении 30 дней со дня отчуждения объектов недвижимости (государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке).

4.2.14. В случае продажи принадлежащих Арендатору зданий, строений, сооружений, расположенных на арендуемом земельном участке, Арендатор обязуется вносить плату за аренду земли до момента государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости к третьему лицу.

4.2.15. Не предоставлять арендуемое недвижимое имущество (право аренды) в субаренду или для совместной деятельности, не передавать в залог, в том числе не передавать права и



обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо взноса в производственный кооператив без письменного согласия Комитета.

#### **V. Права и обязанности Арендодателя**

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Требовать расторжения Договора и возврата арендованного имущества, предоставленного по договору аренды, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

5.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка.

5.1.3. Приостанавливать работы, выполняемые Арендатором на арендуемом земельном участке с нарушением условий настоящего Договора, земельного, градостроительного, природоохранного, экологического, санитарно-эпидемиологического, противопожарного законодательства, правил землепользования и застройки.

5.1.4. Вносить в договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения соответствующих законодательных актов РФ, иных нормативных и правовых актов государственных органов или органов местного самоуправления.

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных Арендатором в результате использования земельного участка с нарушениями действующего законодательства.

5.1.6. Применить в одностороннем порядке (п. 3 ст. 450 ГК РФ) повышающий коэффициент к ставке арендной платы в случае продления сроков проектирования и строительства в порядке и на условиях, предусмотренных нормативно-правовыми актами, действующими на территории г. Челябинска.

5.1.7. Арендодатель имеет право на отказ в продлении договора в случае не соблюдения сроков проектирования и строительства, предусмотренных в постановлении (распоряжении) органа местного самоуправления, указанного в п. 1.3. договора, а также за нарушение иных условий Договора.

5.1.8. В случае продления Договора на неопределенный срок Арендодатель вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Арендатора за 15 дней. В данном случае Договор считается прекращенным по истечении 15 дней с момента отправки Арендодателем Арендатору уведомления о прекращении Договора.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

5.2.3. Сдать в аренду и принять от Арендатора земельный участок по Акту приема-передачи, составленному на момент заключения или расторжения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором.

#### **VI. Ответственность сторон, расторжение договора**

6.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается в случае несоблюдения сторонами требований, определенных разделами I, II, III, IV, V настоящего Договора, по соглашению сторон или в судебном порядке (или в ином порядке, предусмотренном Договором) по требованию Арендодателя или Арендатора.

6.2. За нарушение условий договора стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством и настоящим Договором.

6.3. За нарушение сроков перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере 0.3% от суммы недоимки по арендной плате за каждый день просрочки до даты фактического выполнения обязательства.



качестве  
вноса в

6.4.В случае невыполнения обязанностей, предусмотренных п.4.2.3.,4.2.5,4.2.7-4.2.13.,4.2.15, 6.8, настоящего Договора, Арендатор уплачивает неустойку в размере 25% годовой арендной платы.

6.5. Договор подлежит расторжению по требованию Арендодателя (досрочно) в следующих случаях:

- при использовании его не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка, использовании земельного участка (в целом или его части) с нарушениями условий Договора и неиспользовании его в соответствии с условиями Договора;
- в случае сдачи арендованного имущества (земельного участка в целом или его части) в субаренду или использовании земельного участка для совместной деятельности, а также в иных случаях использования земельного участка другими лицами без письменного разрешения Комитета;
- самовольного захвата земельного участка превышающего по площади предоставленный по настоящему договору;
- самовольного строительства (без необходимых разрешительных документов) на арендуемом земельном участке;
- в случае продажи Арендатором объектов недвижимости, расположенных на земельном участке третьему лицу;
- в случае не внесения Арендатором арендной платы в полном объеме (согласно приложенного расчета или п. 2.3. Договора) более одного срока по истечении установленного договором срока платежа арендной платы;
- если в течение срока действия Постановления (распоряжения) Главы г. Челябинска (в случае предоставления земельного участка для строительства) не разработана проектная документация, не получено разрешение на строительство и не начато освоение земельного участка;
- при превышении нормативных сроков освоения земельного участка;
- в случае возникновения возможности более рационального использования земельного участка для удовлетворения экономических, социальных, либо иных муниципальных нужд.

6.6. В случае принятия в установленном законом порядке решения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд срок действия Договора подлежит изменению на срок действия решения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд.

6.7. Арендодатель на основании п. 6.5 Договора вправе до истечения срока действия Договора отказаться от исполнения Договора полностью или частично, письменно уведомив об этом Арендатора за 15 дней (п.3 ст. 450 ГК РФ). Договор аренды считается расторгнутым по истечении 15 дней с момента отправки Комитетом Арендатору уведомления об отказе от Договора.

**VII. Заключительные положения**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Ответственность за осуществление государственной регистрации несет Арендатор.

7.2. Споры по настоящему Договору разрешаются в Арбитражном суде Челябинской области и в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Настоящий Договор составлен в 3 - х экземплярах, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр хранится в Управлении Федеральной регистрационной службы по Челябинской области.

7.4. К настоящему Договору прилагается:

7.4.1. Расчет платы за аренду земли (Форма №2).

7.4.2. План земельного участка, данные о границах, площади земельного участка, ограничениях по использованию земель, Кадастровый план.

ущества,  
стоящим

мельном  
ельного,  
жарного

менения  
х актов

зования

фициент  
льства в  
щими на

людения  
яжении)  
ие иных

в любое  
м случае  
одателем

словиям

воречит

приема-  
овора, а

в случае  
стоящего  
порядке,  
зленную

пени в  
до даты



- 7.4.3. Решение (Свидетельство) о регистрации юридического лица или предпринимателя.  
7.4.4. Документы, подтверждающие права собственности, владения, пользования зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на земельном участке.  
7.4.5. Свидетельство о постановке на учет в инспекции МНС РФ.  
7.4.6. Заявление Арендатора о заключении Договора аренды земли г. Челябинска.  
7.4.7. Информационное письмо органа государственной статистики.

Вписанному от руки: дате договора, дате и номеру распоряжения - верить.

**Юридические адреса и реквизиты сторон:**

**АРЕНДАТОР:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Магистраль»

юр.адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул.  
Белинского, 56, оф. 811

Р/С 40702810503010049982 в ОАО

"Гранкомбанк" г. Екатеринбург,

К/СЧ 30101810700000000775, БИК 046577775,

ИНН 6672158134, КПП 667201001,

Директор

Завьялов Михаил Федорович

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Комитет по управлению имуществом и  
земельным отношениям г. Челябинска

Председатель Комитета

Мануйлов Сергей Николаевич



НАСТОЯЩИЙ ДОКУМЕНТ  
ПОСТАВЛЕН НА УЧЕТ  
КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ  
ОТНОШЕНИЯМ Г. ЧЕЛЯБИНСКА

НОМЕР 09-01-2-0032219

ДАТА 16.05.2008

ПОДПИСЬ

Договор подготовлен КУИиЗО

Отв. Левина Г.В.

Исп. Ровинская С.Г.



Выкопировка из генплана г. Челябинска с показанием под литерой "А" участка,  
находящегося в аренде 74:36:07 05 001:0027 Масштаб 1:5 000

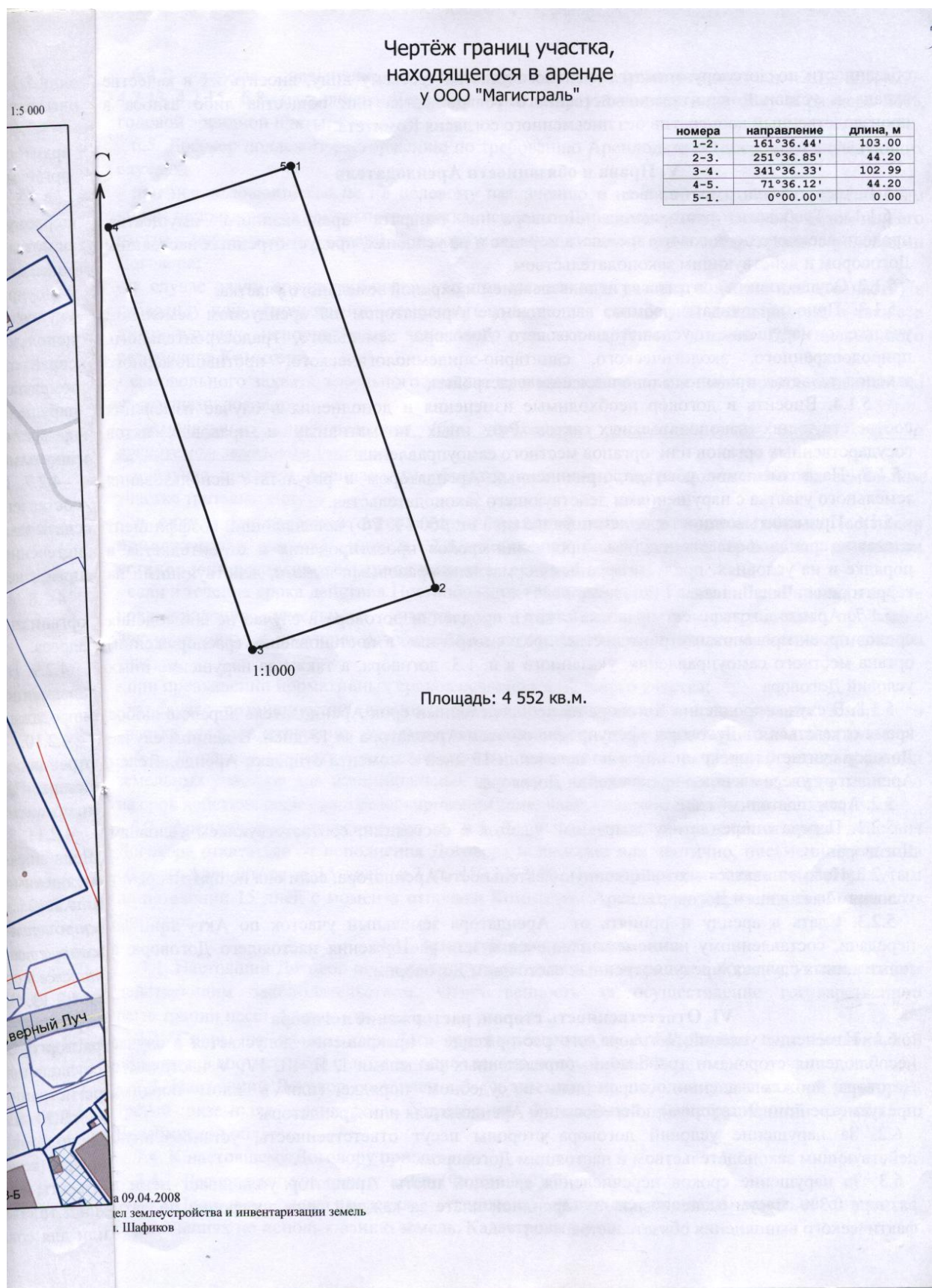


09.04.08

Отдел землеустройства и инвентаризации земель  
Исполнитель Луканина Е.Л.

а 09.  
тел з  
г. Ша







А К Т  
приема-передачи в аренду земельного участка

кадастровый номер № 74:36:07 05 001:0027

от 16 мая 2004.

Комиссия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска в составе:

- Председатель Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям (в дальнейшем КУИиЗО) города Челябинска Мануйлов Сергей Николаевич,
- начальник отдела районного землеустройства Управления земель КУИиЗО города Челябинска Мутовкин Валентин Викторович,
- специалист первой категории отдела районного землеустройства Управления земель КУИиЗО города Челябинска Наюк Дарья Юрьевна,

с участием арендатора: Общество с ограниченной ответственностью «Магистраль» в лице директора Завьялова Михаила Федоровича, действующего на основании Свидетельства серии 66 № 002349827 о государственной регистрации юридического лица, за основным государственным регистрационным номером 1036604416507, с датой регистрации 13.11.2003 года, выданного Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Екатеринбурга, Устава общества, удостоверяет, что в соответствии с договором УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16.05.2008г., заключенным на основании Распоряжения Первого заместителя Главы города Челябинска от 15.05.08г. № 1434-г о предоставлении земельного участка в аренду для строительства автокомплекса по Свердловскому тракту в Курчатовском районе г. Челябинска Обществу с ограниченной ответственностью «Магистраль», произведена передача земельного участка, имеющего следующие характеристики:

1. Адресные ориентиры земельного участка: по Свердловскому тракту в Курчатовском районе города Челябинска.
2. Площадь участка: 4552 (четыре тысячи пятьсот пятьдесят два) метра квадратных.
3. Целевое использование: строительство автокомплекса.
4. Категория земель: земли населенных пунктов (зона инженерной и транспортной инфраструктуры, земли общего пользования), находящиеся в ведении муниципального образования.
5. Перечень зданий и сооружений, расположенных на земельном участке: участок свободен от застройки. Имеются зеленые насаждения

Вписанному от руки: датам акта приема-передачи и договора, дате и номеру распоряжения – верить.

Передал:

Председатель  
Комитета по управлению имуществом  
и земельным отношениям города Челябинска  
С.Н. Мануйлов

Принял:

ООО «Магистраль»  
Директор М.Ф. Завьялов

Акт подписали:

Начальник отдела районного землеустройства  
Управления земель КУИиЗО города Челябинска  
В.В. Мутовкин

Специалист I категории отдела районного землеустройства  
Управления земель КУИиЗО города Челябинска  
Д.Ю. Наюк



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1**  
**о продлении срока действия договора краткосрочной аренды земли г. Челябинска**  
**УЗ № 002618-К-2008 от 16 мая 2008 года**

Кадастровый номер 74:36:07 05 001:0027

"29" апреля 2012 г.

г. Челябинск

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска в лице Председателя Мануйлова Сергея Николаевича, действующего на основании Положения и **Общество с ограниченной ответственностью "Магистраль"** (Свидетельство серии 66 № 002349827 о государственной регистрации юридического лица, за основным государственным регистрационным номером 1036604416507 с датой регистрации 13.11.2003 года Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Екатеринбурга), в лице директора **Завьялова Михаила Федоровича**, действующего на основании Устава общества, в соответствии с п.1 ст.450 ГК РФ и ст. 610 ГК РФ, письмом Главного управления архитектуры и градостроительства города Челябинска от 01.02.10 № 605/7к заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 о следующем:

1. п.1.4. Договора УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16 мая 2008 года изложить в следующей редакции:  
«1.4. Срок действия настоящего договора **до 15 мая 2012 года**».
2. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ.  
Ответственность за осуществление государственной регистрации несет Арендатор.
3. Настоящее соглашение составлено в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, один экземпляр для передачи в регистрирующий орган.
4. Вписанному: дате настоящего соглашения - верить

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Комитет по управлению  
имуществом и земельным  
отношениям г. Челябинска  
Председатель Комитета  
**МАНУЙЛОВ СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ**



М.П.

**АРЕНДАТОР:**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**"Магистраль"**  
юр.адрес:620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского,  
56-811,  
Р/С 40702810503010049982 в ОАО «Гранкомбанк»  
г. Екатеринбург,  
К/СЧ 30101810700000000775, БИК 046577775,  
ИНН 6672158134, КПП 667201001  
Директор  
**ЗАВЬЯЛОВ МИХАИЛ ФЕДОРОВИЧ**



М.П.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2**  
о продлении срока действия договора УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды  
земли г. Челябинска от 16 мая 2008 года

Кадастровый номер 74:36:07 05 001:0027

"04" сентября 2012 г.

г. Челябинск

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска в лице Председателя Мануйлова Сергея Николаевича, действующего на основании распоряжения Главы Администрации города Челябинска от 22.07.2010 № 5299 и Положения о Комитете и Обществе с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск" (Свидетельство серии 74 № 005014710 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1087448004907 с датой внесения записи 16.12.2009 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Курчатовскому району г. Челябинска), в лице директора Юшмановой Светланы Анатольевны, действующей на основании Устава общества, в соответствии с п.1 ст.450 ГК РФ и ст. 610 ГК РФ, Соглашением от 13.10.2010 г., письмом Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска от 30.03.2012 № 40-2948/7к, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 о следующем:

1. п.1.4. Договора УЗ № 002618-К-2008 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 16 мая 2008 года на земельный участок, расположенный по Свердловскому тракту в Курчатовском районе города Челябинска, изложить в следующей редакции:

«1.4. Срок действия настоящего договора **до 15 мая 2014 года**».

2. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Ответственность за осуществление государственной регистрации несет Арендатор.

3. Настоящее соглашение составлено в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, один экземпляр для передачи в регистрирующий орган.

4. Вписанному: дате настоящего соглашения - верить

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Комитет по управлению  
имуществом и земельным  
отношениям г. Челябинска  
Председатель Комитета  
**МАНУЙЛОВ СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ**



**АРЕНДАТОР:**

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Мирай-Челябинск»**

юр.адрес: 454008, г. Челябинск, ул. Цинковая, д. 1,  
оф. 5,

Р/С 40702810016120030381 в Чкаловском

отделении Сбербанка России г. Екатеринбурга,

К/СЧ 30101810500000000674,

БИК 046577674, ИНН 7448104622,

КПП 744801001

Директор

**ЮШМАНОВА СВЕТЛАНА АНАТОЛЬЕВНА**





**Дополнительное соглашение № 3  
к Договору УЗ № 002618-К-2008  
краткосрочной аренды земли города Челябинска от 16 мая 2008 года**  
«28» *августа* 2014 г.

г. Челябинск

Кадастровый номер 74:36:0705001:27

Арендодатель - Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, в лице председателя Комитета **Рыльской Надежды Сергеевны**, действующего на основании распоряжения Администрации города Челябинска от 03.02.2014 № 630 и Положения о Комитете, с одной стороны, и Арендатор – **Общество с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск"** (Свидетельство серии 74 № 004865669 о государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1087448004907), в лице **Жидебаева Серика Кокишевича**, действующего на основании Доверенности № МЧ-2402/14/1 от 24.02.2014, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

### I. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование на условиях долгосрочной аренды следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок площадью **4552 (четыре тысячи пятьсот пятьдесят два)** метра квадратных, расположенный по **Свердловскому тракту, д. 16-б в Курчатовском районе города Челябинска**, из земель населенных пунктов (зона инженерной и транспортной инфраструктуры, земли общего пользования), находящихся в ведении муниципального образования, для **эксплуатации нежилого здания (автокомплекс «Subaru»)**.

1.2. Земельный участок предоставляется на условиях:

-его целевого использования в соответствии с принадлежностью земельного участка к категории, указанной в п. 1.1.1. и разрешенного вида использования в соответствии с правовым зонированием территории г. Челябинска;

-соблюдения требований, предусмотренных в постановлении (распоряжении) Администрации г. Челябинска, указанном в п. 1.3. настоящего Договора.

1.3. Настоящее Дополнительное соглашение заключено на основании распоряжения **Первого заместителя Главы города Челябинска от 15.05.08 № 1434-д «О предоставлении земельного участка в аренду для строительства автокомплекса по Свердловскому тракту в Курчатовском районе г. Челябинска Обществу с ограниченной ответственностью «Магистраль»**, заявления от 18.02.2014 вх. № 5014, свидетельства о государственной регистрации права собственности от 26.09.2013 74 АД 643568, кадастровой выписки о земельном участке от 15.02.2014 № 7400/101/14-111164.

1.4. Настоящее Дополнительное соглашение заключено на срок: до **01.12.2019**.

### II. Платежи и расчеты по Договору

2.1. Размер арендной платы определен в приложении (Форма №2), являющемся неотъемлемой частью Договора.



2.2. За арендуемый земельный участок Арендатор обязан в течение действия Договора вносить арендную плату, ежеквартально до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, путем перечисления суммы, согласно приложенному расчету (Форма №2) на соответствующий счет, указанный в прилагаемом к настоящему Договору расчете. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на данный счет.

2.3. Увеличение размера арендной платы и ее перерасчет производится Арендодателем (в том числе неоднократно в течение года) в одностороннем порядке (пункте 3 статьи 450 ГК РФ) в связи с изменением кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном законодательством, в связи с изменением действующего порядка расчета арендной платы, методики ее расчета, либо базовой стоимости (ставки) арендной платы, а также при наступлении условий, предусмотренных в законе. Новая величина размера арендной платы принимается Арендатором к оплате в обязательном порядке с момента ее введения (опубликования и вступления в законную силу) в действие Постановлением Главы города, решением Челябинской Городской Думы и иными нормативно правовыми актами Российской Федерации (субъекта РФ), если иной срок не предусмотрен данными нормативно-правовыми актами. В случае изменения арендной платы арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату.

2.4. В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления, при этом направленный (выданный на руки) Арендатору первичный расчет и предыдущие перерасчеты аннулируются (считаются недействительными).

2.5. Направление расчета арендной платы.

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 01 апреля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре. В случае изменения почтового адреса Арендатор обязан письменно сообщить об этом Арендодателю по адресу: 454113 г.Челябинск, ул.Тимирязева, 36. Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г.Челябинска.

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному им лицу (представителю) при наличии надлежащим образом оформленной доверенности на руки в Комитете по управлению имуществом и земельным отношениям г.Челябинска, что подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 10 апреля очередного года обратиться к арендодателю для выдачи ему расчета арендной платы на очередной год.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 апреля этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении следующего квартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор при осуществлении следующего квартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.6. Перерасчет арендной платы.



В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении следующего квартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при осуществлении следующего квартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

**2.7. Уплата арендной платы.** Арендная плата по настоящему Договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя, указанный в расчете арендной платы по реквизитам, указанным в данном расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему Договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему Договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему Договору;

### **III. Условия предоставления земельного участка**

#### **3.1. Условия предоставления земельного участка:**

-эксплуатировать объект в соответствии с генеральным планом города Челябинска, разрешенным видом использования и целевым назначением земельного участка;

- не имеет права самовольной застройки на арендуемой территории.

### **IV. Права и обязанности арендатора**

#### **4.1. Арендатор имеет право:**

**4.1.1.** На продление настоящего Договора на основании письменного согласия Арендодателя при условии, что письменное заявление Арендатора, подано Арендодателю не позднее, чем за 90 календарных дней до истечения срока действия Договора.

**4.1.2.** Арендатор имеет право передавать права и обязанности по Договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора аренды без согласия Арендодателя, при условии его письменного уведомления.

**4.1.3.** По истечении срока Договора аренды земельного участка его Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового Договора аренды земельного



участка за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 36 и статьей 46 Земельного кодекса РФ.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать предоставленный ему земельный участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления в соответствии с разделами I, II и III настоящего Договора и в соответствии с условиями постановлений (распоряжения) органа местного самоуправления, указанного в п. 1.3. настоящего Договора.

4.2.2. Своевременно и полностью вносить арендную плату, а так же нести расходы, связанные с перечислением платежей.

4.2.3. По требованию Арендодателя проводить ежеквартальную сверку оплаты и выполнения условий Договора.

4.2.4. Обеспечить соблюдение норм и требований, определенных законодательством, архитектурно-градостроительными, пожарными, землеустроительными, природоохранными и санитарными органами.

4.2.5. Обеспечить представителям Арендодателя и Администрации города Челябинска, по первому требованию, беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

4.2.6. В случаях, предусмотренных действующим законодательством и органами местного самоуправления, возместить Арендодателю убытки и упущенную выгоду, связанные с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности. В случае допущения Арендатором ухудшения качества земельного участка, нарушения природоохранных, санитарных, экологических норм, нарушений плодородия почвенного слоя земельного участка, Арендатор обязан за свой счет привести земельный участок в состояние, пригодное к использованию, в том числе провести рекультивацию земельного участка.

4.2.7. Сдать земельный участок по Акту приема-передачи Арендодателю в течение 15 дней со дня истечения срока действия Договора (в случае его не продления) или расторжения, а также прекращения по иным основаниям.

4.2.8. В десятидневный срок письменно уведомить Арендодателя об изменении организационно - правовой формы, наименования, банковских реквизитов и юридического адреса.

4.2.9. В случае продажи, иного отчуждения имеющихся на арендуемом участке строений, письменно уведомить Арендодателя об этом в десятидневный срок с даты заключения Договора купли - продажи или иного отчуждения недвижимого имущества с указанием лица, которому отчуждено недвижимое имущество и его адреса.

4.2.10. Зарегистрировать Дополнительное соглашение в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в месячный срок с даты его подписания.

4.2.11. Не возводить на арендованном земельном участке объекты капитального строительства за исключением случаев, когда это соответствует целевому назначению земельного участка и в соответствии с разрешенным видом использования (с учетом правового зонирования), а также соответствует согласованной и утвержденной в установленном законодательством порядке градостроительной документации.

4.2.12. В случае сдачи в субаренду полностью или частично, арендуемого земельного участка, Арендатор обязан в течение пяти дней со дня подписания Договора субаренды уведомить об этом Арендодателя в письменной форме с указанием площади сдаваемого в субаренду земельного участка.



- при использовании его не по целевому использованию и не в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка, использовании земельного участка (в целом или его части) с нарушениями условий Договора и не использовании его в соответствии с условиями Договора;

- самовольного захвата земельного участка превышающего по площади предоставленный по настоящему Договору;

- самовольного строительства (без необходимых разрешительных документов) на арендуемом земельном участке;

- в случае невыполнения Арендатором пункта 4.2.9;

- **в случае не внесения Арендатором арендной платы в полном объеме (согласно приложенного расчета или п. 2.3 Договора) более двух сроков подряд по истечении установленного Договором срока платежа арендной платы;**

- если в течение срока действия Постановления (распоряжения) Главы г. Челябинска (в случае представления земельного участка для строительства) не разработана проектная документация, не получено разрешение на строительство и не начато освоение земельного участка;

- **при превышении нормативных сроков освоения земельного участка;**

- в случае возникновения возможности более рационального использования земельного участка для удовлетворения экономических, социальных, либо иных муниципальных нужд.

6.5. При нанесении Арендатором явного или скрытого ущерба памятникам истории и архитектуры, расположенным на участке, объектам государственной или муниципальной собственности, взимается штраф в сумме, необходимой для ликвидации нанесенного ущерба, исчисляемой по рыночным ценам, действующим на момент выявления ущерба.

6.6. Расторжение Договора в соответствии с п. 6.4. Договора осуществляется Арендодателем на основании ч. 2 ст. 450 ГК РФ и ст. 619 ГК РФ.

При этом Арендатор обязан в течение пятнадцатидневного срока после отправки Арендодателем уведомления о расторжении Договора оплатить задолженность по арендной плате, неустойку, пени, устранить все иные нарушения условий Договора, направить Арендодателю письменный ответ на предложение расторгнуть Договор, и при расторжении Договора сдать земельный участок по акту приема-передачи.

## **VII. Заключительные положения**

7.1. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Споры по настоящему Договору разрешаются в Арбитражном суде Челябинской области в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7.4. К настоящему Договору прилагается:

7.4.1. Расчет платы за аренду земли (Форма №2).

7.4.2. Кадастровая выписка о земельном участке от 15.02.2014 № 7400/101/14-111164.



7.4.3. Свидетельство о государственной регистрации права от 26.09.2013, запись регистрации № 74-74-01/4372013-272  
Вписанному от руки: дате Договора - верить.

**Юридические адреса и реквизиты сторон:**

**АРЕНДАТОР:**

Общество с ограниченной ответственностью

«Мирай-Челябинск»

юр.адрес: 454008, г. Челябинск, ул. Цинковая,  
д. 1, оф. 5

ИНН 7448104622 КПП 744801001

в лице **ЖИДЕБАЕВА СЕРИКА КОКИШЕВИЧА**  
(действующего по Доверенности № МЧ-2402/14/1  
от 24.02.2014)



**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Комитет по управлению имуществом и  
земельным отношениям города Челябинска  
Председатель Комитета  
**РЫЛЬСКАЯ НАДЕЖДА СЕРГЕЕВНА**



Дополнительное соглашение подготовлено КУИиЗО

Отв. Киреева

Исп. Казаева

*[Signature]*

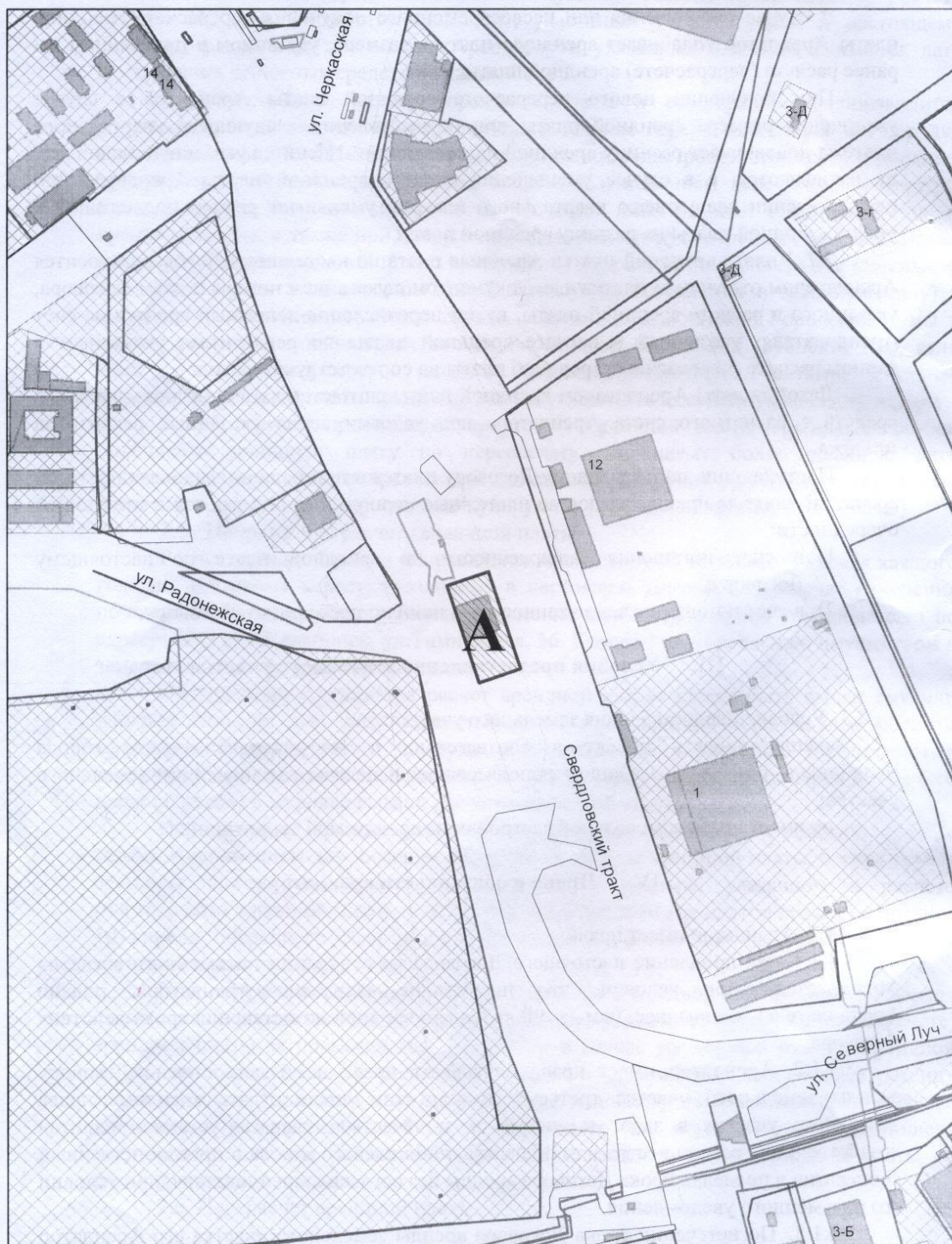
Настоящий документ  
поставлен на учет  
КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ  
ОТНОШЕНИЯМ г.ЧЕЛЯБИНСКА  
Номер 09-01-2-0083840  
Дата 28 февраля 2014г.  
Подпись *[Signature]*



Выкопировка из генплана г. Челябинска с показанием под литерой "А" участка,  
находящегося в аренде

74:36:0705001:27

Масштаб 1:5 000

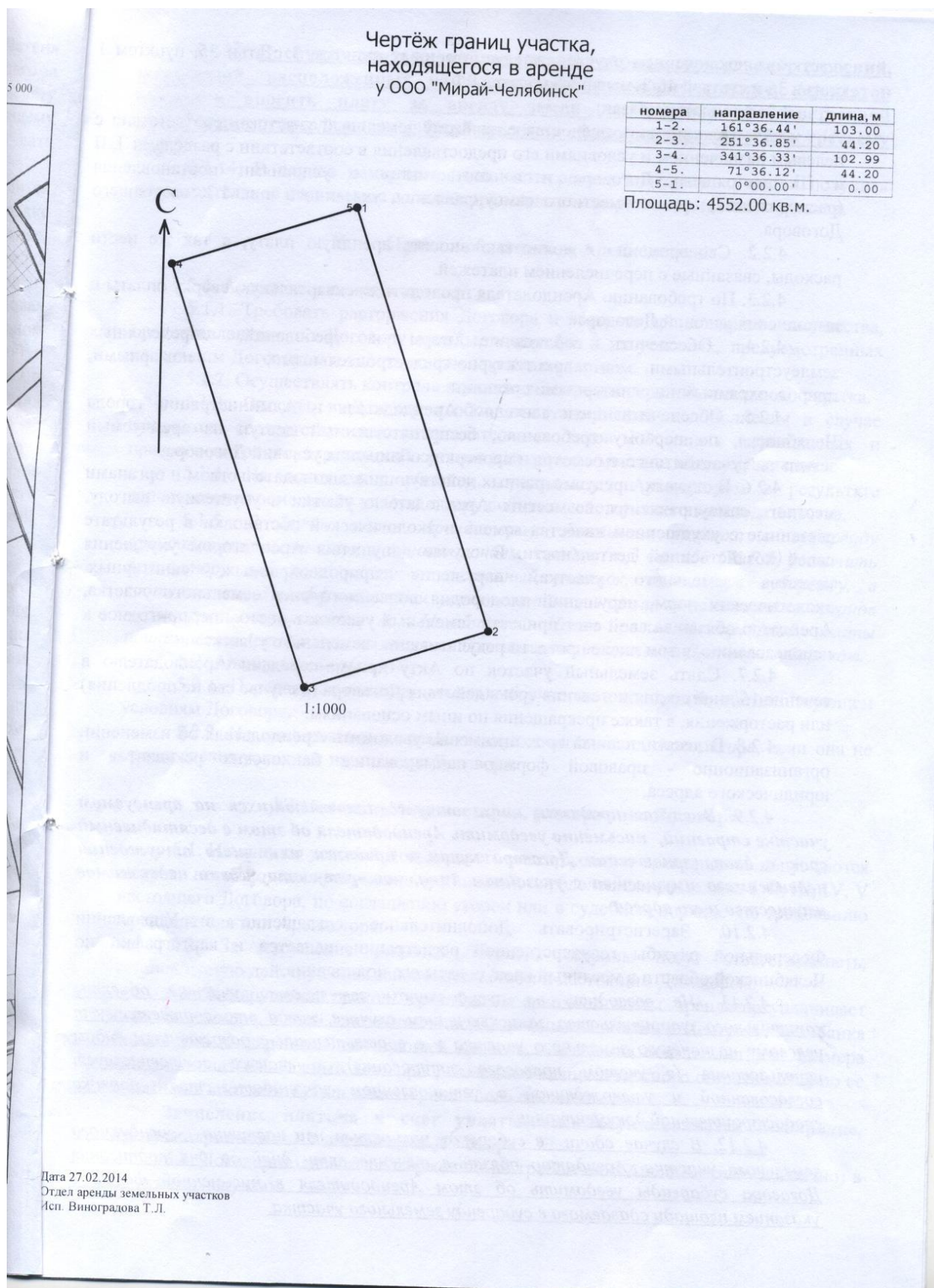


27.02.14

Отдел аренды земельных участков  
Исполнитель Виноградова Т.Л.

ра 27.  
дел а  
т. Ви







КВ.1

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"12" апреля 2014 г. № 7400/101/14-276738

Кадастровый номер: 74:36:0705001:50

Номер кадастрового квартала: 74:36:0705001

Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Челябинская область, г Челябинск, тракт Свердловский, д 16-б		
2	Основная характеристика:	площадь	2710.6	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	2	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Смешанные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	84229834.94		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	74:36:0705001:27		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	74:36:0000000:14236		
10	Особые отметки:	1. Технический план подготовлен в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером: 74:36:0705001:50. 2. Кадастровым инженером внесены следующие сведения. Количество контуров - 1. Адрес здания: Челябинская область, г. Челябинск, Свердловский тракт, 16-б. Здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером: 74:36:0705001:27. 3. Площадь здания изменилась в результате монтажа перегородок с дверными проемами, монтажа антресольного этажа на отметке +9,00 м. 4. Право собственности ООО "Миррай-Челябинск" на здание с кадастровым номером 74:36:0705001:50 подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74АД 643568 от 26.09.2013 г. Регистрационный номер заявления в ОКУ № 74-0-1-128/3336/2014-3116 Исполнитель работ: Попова Софья Андреевна, ООО "Кадастр-Сервис", 74-12-481		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области		

техник	Е.А. ВАСИЛЬЕВА
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.



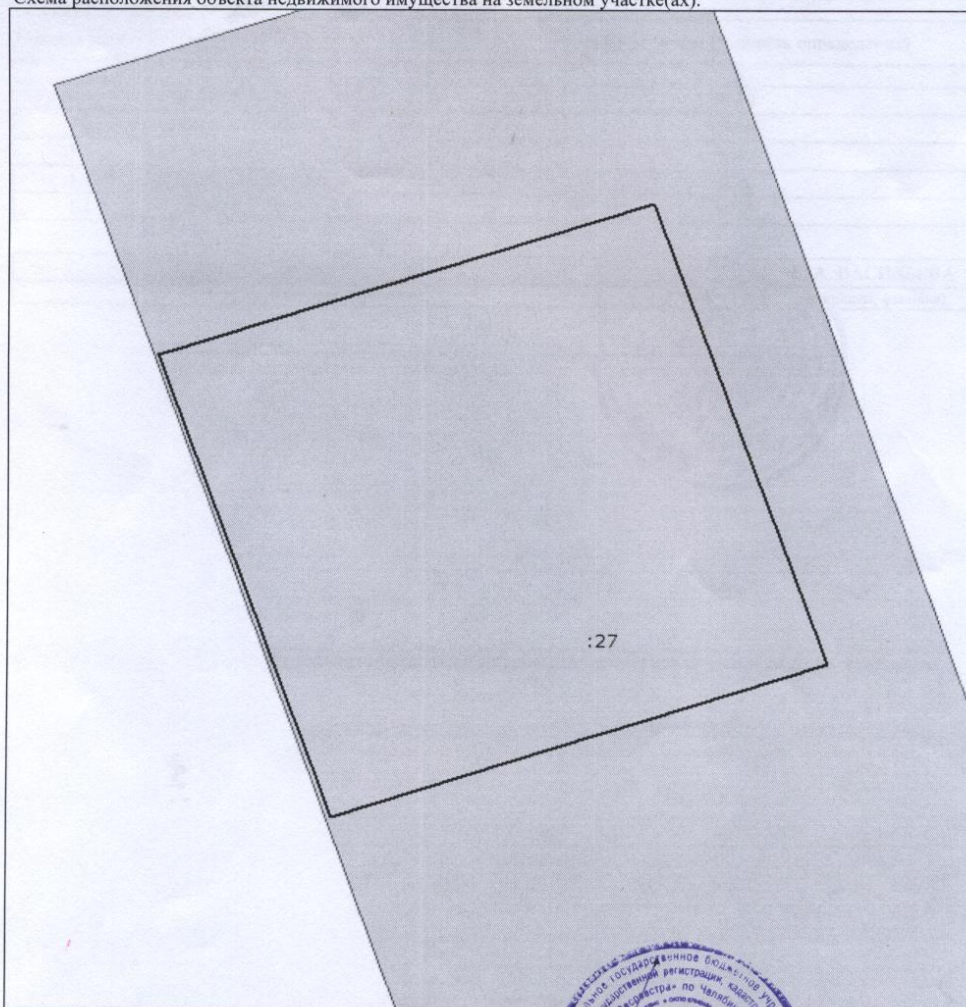
КВ.2

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	2	Всего листов:	3
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
"12" апреля 2014 г. № 7400/101/14-276738			
Кадастровый номер:		74:36:0705001:50	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 400

техник	Е. А. ВАСИЛЬЕВА
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.





КВ.3

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)
---

"12" апреля 2014 г. № 7400/101/14-276738
Кадастровый номер: 74:36:0705001:50

Перечень координат характерных точек контура				
Номер точки	Координаты		R	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	612904.77	2321887.58	—	0.10
1.2	612916.37	2321921.18	—	0.10
1.3	612881.80	2321933.10	—	0.10
1.4	612870.17	2321899.36	—	0.10
1.1	612904.77	2321887.58	—	0.10

техник	Е. А. ВАСИЛЬЕВА
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.





филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

# КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"15" февраля 2014 г. № 7400/101/14-111164

КВ.1

1	Кадастровый номер: 74:36:0705001:27	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала: 74:36:0705001				
<b>Общие сведения</b>					
5	Предыдущие номера: —	7	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.05.2007		
6					
8	Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, тракт Свердловский, д. 16-б				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (автокомплекс "Subart")				
11	Площадь: 4552 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 26504020	13	Система координат: МСК-74
14	Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют				
15	Особые отметки: Кадастровый номер земельного участка 74:36:0705001:27 равнозначен номеру 74:36:0705001:27				
16	Регистрационный номер заявления №74-0-1-128/3036/2014-762				
16	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —				
17	Дополнительные сведения				
	17.1	—			
	17.2	—			
	17.3	—			

Техник  
(наименование должности)

М.П.

Г.Р. АБДУЛЛИНА  
(инициалы, фамилия)





Г. Р. АБДУЛЛИНА  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"15" февраля 2014 г. № 7400/101/14-111164

КВ.3

Кадастровый номер: 74:36:0705001:27						
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения	2	Лист № 3
1	2	3	4	5		Всего листов: 6
1	1	4552	—	—		
2	2	1258	Занята объектом недвижимости:	—		
3	—	весь	в силу договора	Банк ВТБ (Открытое акционерное общество)		
4	—	весь	в силу договора	Банк ВТБ (Открытое акционерное общество)		
5	—	весь	в силу договора	Банк ВТБ (Открытое акционерное общество)		
6	—	весь	в силу договора	Банк ВТБ (Открытое акционерное общество)		
7	—	весь	в силу договора	Банк ВТБ (Открытое акционерное общество)		
8	—	весь	в силу договора	Банк ВТБ (Открытое акционерное общество)		
9	—	весь	аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Мирай-Челябинск"		

Техник

(наименование должности)

М.П.

Г. Р. АБДУЛЛИНА

(инициалы, фамилия)





КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ  
"15" февраля 2014 г. № 74:00/101/14-111164

1	Кадастровый номер: 74:36:0705001:27	2	Лист № 4	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) части земельного участка					

5 Масштаб 1:400

Техник  
(наименование должности)

М.П.

Г. Р. АБДУЛЛИНА  
(инициалы, фамилия)

КВ.5

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"15" февраля 2014 г. № 7400/101/14-111164

1				2	Лист № 5	3	Всего листов: 6
Кадастровый номер: 74:36:0705001:27							
Описание местоположения границ земельного участка				Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Особые отметки	
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	6	7	8
1	2	3	4	5	—	74:36:0705001:26	Адрес отсутствует
1	1	2	71° 14'	44.19	—		—
2	2	3	341° 19'	102.95	—		—
3	3	4	251° 17'	44.35	—		—
4	4	1	161° 13'	102.99	—		—



М.П.

Техник  
(наименование должности)Г. Р. АБДУЛЛИНА  
(инициалы, фамилия)



КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ  
"15" февраля 2014 г. № 7400/101/14-111164

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 74:36:0705001:27		Лист № 6		Всего листов: 6			
Описание поворотных точек границ земельного участка		Описание закрепления на местности		Особые отметки (точность определения)			
Номер точки	Координаты		4	5	6	7	8
	X	Y					
1	612827.63	2321913.45	—	—	—	—	—
2	612841.85	2321955.29	—	—	—	—	—
3	612939.37	2321922.30	—	—	—	—	—
4	612925.14	2321880.30	—	—	—	—	—
5	612904.11	2321887.56	—	—	—	—	—
6	612871.82	2321898.73	—	—	—	—	—
7	612882.34	2321933.16	—	—	—	—	—
8	612916.13	2321921.53	—	—	—	—	—



М.П.

Техник  
(наименование должности)Г.Р. АБДУЛЛИНА  
(инициалы, фамилия)

< 17.1 \* 1 \* последняя >

ПК РИК (вер.1.3.101217) тел./факс (495) 347-33-01  
 Унифицированная форма № КС-2  
 Утверждена постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 № 100

Форма КС-2

Форма по ОКУД	Код
	0322005

Инвестор	по ОКПО
----------	---------

Заказчик (Генподрядчик)	по ОКПО
-------------------------	---------

ООО «Миррай-Челябинск»	по ОКПО
------------------------	---------

Подрядчик(Субподрядчик)	по ОКПО
-------------------------	---------

ООО СК «Стройка 74»	по ОКПО
---------------------	---------

Стройка:	
----------	--

Г. Челябинск, Курчатовский район	
----------------------------------	--

Объект:	
---------	--

Автокомплекс "SUBARU" по Свердловскому тракту. Благоустройство территории	
---	--

Вид деятельности по ОКДП	номер	дата	2013
--------------------------	-------	------	------

Договор подряда (контракта)	24	04	2013
-----------------------------	----	----	------

Вид операции	Отчетный период
--------------	-----------------

Номер документа	Дата составления
-----------------	------------------

1	30.09.2013
---	------------

Сметная стоимость:	6 615.697 тыс. руб.
--------------------	---------------------

Нормативная трудоемкость:	4.111 тыс. чел.ч
---------------------------	------------------

Сметная заработная плата:	47.031 тыс. руб.
---------------------------	------------------

АКТ	
-----	--

О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ	
-----------------------------	--

Составлен в базисных ценах на 01.2000 г.	
--	--

Наименование работ	Единица измерения	Номер единичной расценки	Выполнено работ	стоимость, руб.
--------------------	-------------------	--------------------------	-----------------	-----------------

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

1.	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью 59 (80) кВт (л.с.): 3 группа грунтов	1000 м3	E01-01-030-3	2.51	1 068.29	2 681
----	--	---------	--------------	------	----------	-------

2.	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять к расценке: 01-01-030-3	1000 м3	E01-01-030-11	5.02	809.08	4 062
----	---	---------	---------------	------	--------	-------

Раздел 1. Благоустройство

Объем: 2600-90



< 17.1 * 1 * последняя >							
1	2	3	4	5	6	7	8
		ПК РИК (вер.1.3.101217) тел./факс (495) 347-33-01					
		Форма КС-2					
		Объем: 2510*2					
3.	3. Разработка грунта вручную вблизи кабеля	E01-02-057-3 (техчасть п.3.189)	100 м3	0.9	2 812.07	2 531	
Начисления: Н5= 1.15							
4.	4. Разработка грунта с погрузкой на автобетоносвалы экскаваторами с ковшем вместимостью 0,25 м3, группа грунтов: 2	E01-01-014-5	1000 м3	3.12	7 781.27	24 278	
5.	5. Перевозка грузов автобетоносвалами (работающими вне карьеров) на расстояние до 10 км (1-й класс груза)	C601-9010	Т	4810	17.99	86 532	
		Объем: 2600*1.2					
6.	6. Разборка покрытий и оснований: асфальтобетонных	E27-03-008-4	100 м3	0.609	5 049.94	3 075	
		Объем: 2600*1.85					
7.	7. Погрузочные работы при автомобильных перевозках-Мусор строительный	X600-2029-1	Т	146.16	3.30	482	
		Объем: 870*0.07*2.4					
8.	8. Перевозка грузов автобетоносвалами (работающими вне карьеров) на расстояние до 10 км (1-й класс груза)	C601-9010	Т	146.16	17.99	2 629	
9.	9. Разборка бортовых камней: на бетонном основании	E27-03-010-1	М	44	7.78	342	
10.	10. Погрузочные работы при автомобильных перевозках-Изделия из сборного железобетона(бордюры)	X600-2011-1	Т	4.5408	18.60	84	
		Объем: 44*0.043*2.4					
11.	11. Погрузочные работы при автомобильных перевозках-Мусор строительный (бетон основания)	X600-2029-1	Т	6.2304	3.30	21	
		Объем: 44*0.059*2.4					
12.	12. Перевозка грузов автобетоносвалами (работающими вне карьеров) на расстояние до 10 км (1-й класс груза)	C601-9010	Т	10.77	17.99	194	
		Объем: 4.54+6.23					
Устройство асфальтобетонного покрытия							
13.	13. Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из дресвы	E27-04-001-2	М3	364.1	158.51	57 713	
		Объем: (3400+241)*0.1					
Вынт.ресурсы: C408-0201:[ M-(128.10=105.00*1.22) ]							
Добавл.ресурсы: C408-0318:[ M-(131.76=108.00*1.22) ]							
14.	14. Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	E27-04-001-4	М3	546.15	192.77	105 281	
		Объем: (3400+241)*0.15					
15.	15. Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм (при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 (1000) МПа (кгс/см2)): однослойных	E27-04-005-1	100 м2	36.41	3 193.59	116 279	
		Объем: 3400+241					
16.	16. Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных крупнозернистых типа А, Б, плотность каменных материалов: 2,5 (2,9 т/м3 (типа Б, марка I)	E27-06-020-3Б	100 м2	34	5 476.11	186 188	
						2	

ПК РИК (вер.1.3.101217) тел./факс (495) 347-33-01										Форма КС-2	
1	2	3	4	5	6	7	8				
< 17.1 * 1 * последняя >											
17.	17.	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-020-3Б	E27-06-021-3Б	1000 м2	13.6	6 465.01	87 924				
Объем: 3400*4											
18.	18.	Розлив битума	E27-06-026-1	т	2	3 367.86	6 736				
Объем: 800*0.0025											
19.	19.	Укладка: геосетки в асфальтобетонное дорожное покрытие	E27-06-009-2	100 м2	8	300.28	2 402				
20.	20.	Геосетка 57:1.18:4.79=10.08+транспорт7%=10.79	C101-9066	м2	800	10.79	8 632				
21.	21.	Устройство покрытий толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых тип А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5 (2,9 т/м3 (типа Б, марка I)	E27-06-020-1Б	100 м2	34	5 519.15	187 651				
22.	22.	Розлив битума 2.5л/м2 (на эстакаде)	E27-06-026-1	т	0.675	3 367.86	2 273				
Объем: 270*0.0025											
23.	23.	Устройство покрытий толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых тип А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5 (2,9 т/м3 (типа Б, марка I)	E27-06-020-1Б	100 м2	5.11	5 519.15	28 203				
24.	24.	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-020-1Б	E27-06-021-1Б	1000 м2	2.044	6 519.01	13 325				
Объем: 511*4											
25.	25.	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня (подушка под бордюр )	E27-04-001-4	м3	8.145	192.77	1 570				
Объем: 181*0.3*0.15											
26.	26.	Установка бетонных бортовых камней на бетонном основании (В15 (М200) с крупностью заполнителя более 40 мм): (камни бортовые) при других видах покрытий, сечением 150х300 (180х300) мм	E27-02-010-2	100 м	1.81	4 573.67	8 278				
27.	27.	Камни бортовые бетонные ГОСТ 6665-91, марка 400 (В30) БР 100.30.15; . БР 100.30.18	C403-0052	м3	7.783	1 411.00	10 982				
Объем: 181*0.043											
28.	28.	Засыпка ручную пазух щебнем	E01-02-061-2	100 м3	0.1	921.46	92				
29.	29.	Щебень из природного камня для строительных работ марка 800 ГОСТ 8267-93, фракция, мм: 20-40	C408-0015	м3	10	122.00	1 220				
30.	30.	Окраска бордюров	E15-04-006-3 (применит.)	100 м2	0.543	81.59	44				
Объем: 181*0.3											
31.	31.	Краски: масляные и алкидные цветные, готовые к применению для наружных работ МА-15: разных цветов	C101-0460-101	т	0.013575	20 440.00	277				
Объем: 54.3*0.25/1000											
Асфальтобетонный тротуар 123м2											
32.	32.	Устройство оснований толщиной 12 см под тротуары из щебня	E27-07-002-1	100 м2	1.23	2 883.49	3 547				
33.	33.	Устройство асфальтобетонных покрытий дорожек и тротуаров однослойных из мелкозернистой асфальтобетонной смеси толщиной 3 см	E27-07-001-1	100 м2	1.23	451.08	555				
3											



< 17.1 * 1 * последняя >							
1	2	3	4	5	6	7	8
ПК РИК (вер.1.3.101217) тел./факс (495) 347-33-01 Форма КС-2							
34.	34.	При изменении толщины покрытия на каждые 0,5 см добавлять к расценке 27-07-001-1	E27-07-001-2	100 м2	2.46	29.42	72
Объем: 123*2							
35.	35.	Смеси асфальтобетонные дорожные, асфальтобетон (горячие и теплые для плотного асфальтобетона мелко и крупнозернистые, песчаные), ГОСТ 9128-97, марка I, тип Б	C410-0002	т	11.9064	538.00	6 406
Объем: 123*0.04*2.42							
36.	36.	Установка бортовых камней сечением 80х200 мм на бетонном основании (В15 Е27-02-010-2Г (М200) с крупностью заполнителя более 40 мм) при асфальтобетонном покрытии	E27-02-010-2Г	100 м	1.41	2 811.51	3 964
Объем: 123*0.04*2.42							
37.	37.	Камни бортовые бетонные ГОСТ 6665-91, марка 300 (В22,5) БР 100.20.8; БР 200.20.8	C403-0051	м3	2.256	1 553.00	3 504
Объем: 141*0.016							
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 1</b>							
<b>970 029</b>							
<b>Раздел 2. Газон</b>							
38.	38.	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	E47-01-046-3	100 м2	22.96	1 574.20	36 144
Объем: 3280*0.7							
39.	39.	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: ручную	E47-01-046-4	100 м2	9.84	1 617.00	15 911
Объем: 3280*0.3							
40.	40.	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать по расценкам 47-01-046-1, 47-01-046-2, 47-01-046-3, 47-01-046-4	E47-01-046-5	100 м2	32.8	459.97	15 087
41.	41.	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных ручную	E47-01-046-6	100 м2	32.8	516.86	16 953
42.	42.	Срезка горловины	E110-02-003-38	м3	0.2	297.60	60
Начисления: H3= 0.8, H4= 0.8, H5= 0.8, H47= 0							
43.	43.	Замена люков чугунных тяжелых колодцев и камер	E66-23-1	шт.	2	1 145.82	2 292
44.	44.	Установка плиты перекрытия для колодца диаметром до 1000 мм	E07-02-002-1	м3	0.2	342.82	69
Объем: 0.1*2							
45.	45.	Плиты перекрытий, перекрытий и днищ плоские круглые с.3.900.1-14, в.1	C445-3120-2	м3	0.2	1 510.00	302
Устройство водосточного лотка							
46.	46.	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из отсева	E27-04-001-1	м3	2.03	148.76	302
Объем: 29*0.7*0.1							
Вычт.ресурсы: C408-0122:[ M-(128.70=117.00*1.1) ]							
Добавл.ресурсы: C408-0066:[ M-(123.20=112.00*1.1) ]							
4							

ПК РИК (вер.1.3.101217) тел./факс (495) 347-33-01										Форма КС-2	
< 17.1 * 1 * последняя >											
1	2	3	4	5	6	7	8				
47.	47.	Установка бетонных бортовых камней на бетонном основании (В15 (М200) с крупностью заполнителя более 40 мм): (камни бортовые) при других видах покрытий, сечением 150х300 (180х300) мм	Объем: 29*2	100 м	0.58	4 573.67	2 653				
48.	48.	Камни бортовые бетонные ГОСТ 6665-91, марка 400 (В30) БР 100.30.15; . БР С403-0052	Объем: 29*2*0.043	М3	2.494	1 411.00	3 519				
49.	49.	Устройство бетонного лотка	Объем: 29*0.35*0.1	М3	1.015	688.69	699				
50.	50.	Восстановление благоустройства	Объем: 14*0.35*0.1	М3	0.49	148.76	73				
51.	51.	Установка бетонных бортовых камней на бетонном основании (В15 (М200) с крупностью заполнителя более 40 мм): (камни бортовые) при других видах покрытий, сечением 150х300 (180х300) мм	Объем: 14*0.043	100 м	0.14	4 573.67	640				
52.	52.	Камни бортовые бетонные ГОСТ 6665-91, марка 400 (В30) БР 100.30.15; . БР С403-0052	Объем: 14*0.043	М3	0.602	1 411.00	849				
53.	53.	Восстановление покрытия из асфальтобетонной смеси пористой: без применения укладчиков асфальтобетона	Объем: 18*0.1*2.42	Т	4.356	547.04	2 383				
54.	54.	Установка бетонных бортовых камней на бетонном основании (В15 (М200) с крупностью заполнителя более 40 мм): (камни бортовые) при других видах покрытий, сечением 150х300 (180х300) мм	Объем: 50*0.043	100 м	0.5	4 573.67	2 287				
55.	55.	Камни бортовые бетонные ГОСТ 6665-91, марка 400 (В30) БР 100.30.15; . БР С403-0052	Объем: 50*0.043	М3	2.15	1 411.00	3 034				
							103 257				
							1 073 286				
							1 073 286				
							98 264				
							57 522				
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 2											
ИТОГО ПО АКТУ											
СТОИМОСТЬ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ -											
МАТЕРИАЛОВ -											
НАКЛАДНЫЕ РАСХОДЫ - (%=95 - по стр. 1, 2, 4; %=80 - по стр. 3, 28; %=142 - по стр. 6, 9, 13-19, 21-26, 32-34, 36, 46, 47, 50, 51, 53, 54; %=105 - по стр. 30, 49; %=115 - по стр. 38-41; %=128 - по стр. 42; %=108 - по стр. 43; %=130 - по стр. 44)											



252

Приложение № 1  
к постановлению Правительства Российской Федерации  
от 26 декабря 2011 г. № 1137

**Счет-фактура № 49 от 30 Сентября 2013 г.**

**Исправление № ---- от ----**

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью СК "Стройка 74"

Адрес: 454006, Рф, Челябинская область, Челябинск город, Российская улица, дом. 35, корпус. А, офис 26

ИНН/КПП продавца 7447220471/744701001

Грузоотправитель и его адрес: ----

Грузополучатель и его адрес: ----

К платежно-расчетному документу № от

Покупатель: ООО "Мирай-Челябинск"

Адрес: 454008, Рф, г. Челябинск, ул. Цинковая, д. 1, оф. 5

ИНН/КПП покупателя 7448104622/744801001

Валюта: наименование, код Российский рубль, 643

Наименование товара (описание выполненных работ, оказанных услуг), имущественного права	Единица измерения		Количество (объем)	Цена (тариф) за единицу измерения	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав без налога - всего	В том числе сумма акциза	Налоговая ставка	Сумма налога, предъявляемая покупателю	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав с налогом - всего	Страна происхождения товара		Номер таможенной декларации
	код	условное обозначение (национальное)								цифровой код	краткое наименование	
1	2	2а	3	4	5	6	7	8	9	10	10а	11
Автокомплекс "SUBARU" по Свердловскому тракту, д. 16-Б. Благоустройство территории. Договор подряда №2 от 24.04.2013г. Акт выполненных работ №1 от 30.09.2013г.	796	шт	1,000	5606523,00	5606523,00	без акциза	18%	1009174,14	6615697,14			
<b>Всего к оплате</b>					5606523,00		X	1009174,14	6615697,14			

Руководитель организации  
или иное уполномоченное лицо

*Р.Р.*  
(подпись)

Радостьев П.Г.  
(ф.и.о)

Главный бухгалтер или иное  
уполномоченное лицо

*Р.Р.*  
(подпись)

Радостьев П.Г.  
(ф.и.о)

Индивидуальный предприниматель

(подпись)

(ф.и.о)

(свидетельство о государственной  
регистрации индивидуального предпринимателя)





**ООО «Мирай-Челябинск»**

ИНН 7448104622 КПП 744801001  
454036, г.Челябинск, Свердловский тракт, 16Б  
Р/с 40702810700000006002  
В ООО КБ «Кольцо Урала» г.Екатеринбург  
К/с 30101810500000000768 БИК 046577768

01.07.2016г.

**СПРАВКА.**

По состоянию на 01.07.2016г. первоначальная стоимость салона, находящегося по адресу:  
г.Челябинск, Свердловский тракт, 16Б, составляет 120 010 103,58 руб.

Остаточная стоимость салона, находящегося по адресу: г.Челябинск, Свердловский тракт, 16Б,  
составляет 106 818 559,50 руб.

Конкурсный управляющий





файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Торговое помещение, 255... x Аренда магазина, 317 м² Ч... x +

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_255\_6\_m\_800110622


Яндекс Почта

Арендная плата **178 500 руб. в месяц**

Агентство **Наталья Александровна**  
на Avito с июля 2014  
8 908 081-05-42 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Челябинск  
Адрес р-н Курчатовский, Свердловский пр-кт, 22



Сдам торговое помещение 255,6 м²  
Сдается в аренду магазин. Есть частично мебель: кассовый бокс, антикраска, 3 стеклянных шкафа-витрины, 3

домов коттеджей под ключ! С гарантией!  
www.domstroy-uralsk.ru

**Бизнес на автодиагностике**  
Вложения 1990 руб. Прибыль от 5 тр. уже к концу следующей недели!  
avtoskaner.shopmole.ru

**Бизнес на автодиагностике**  
Вложения 1990 руб! Прибыль от 5 тр. уже к концу следующей недели!  
avtoskaner.shopmole.ru

файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Торговое помещение, 255... x Аренда магазина, 317 м² Ч... x +

www.beboss.ru/ru/chel/1581738




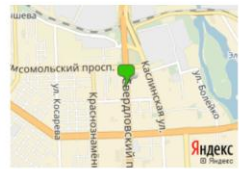
Яндекс Почта

**БИБОСС** 3/5 Сообщения Ксения Вахромеева

**Аренда магазина, 317 м², Свердловский пр 10**

Площадь: 317 м²  
Цена аренды: 221 900 руб./мес  
Цена: 700 руб./м²/мес

Свердловский пр, 10, Челябинск, Россия

**КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ**  
+79124093731  
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА**  
Сдается нежилое помещение. 317 м.кв. Первая линия. Два входа. Отдельная входная группа со Свердловского проспекта и со двора. Парковка. В помещении чистовая отделка. 25 кВт. Подойдет под торговлю, общепит и т.д. Цена 700 руб./м.кв. + ком. платежи.

файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Торговое помещение, 255... x Аренда магазина, 317 м² Ч... x +

an-abikop.ru/object/1841543


Яндекс Почта

**АРЕНДА** Обновлено 1.08.2016, 21:18, ID: 1841543

**Аренда магазина, 350 м², Победы проспект 194**

Площадь: 350 м²  
Цена аренды: 262 000 руб./мес  
Цена: 749 руб./м²/мес

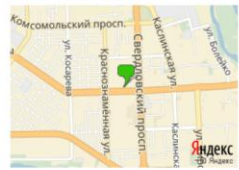
Победы проспект, 194, Челябинск, Россия



**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА**  
#объект в нашей базе №83768#

**НАПИСАТЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЮ**

Морозов Сергей  
контактное лицо  
[Написать сообщение](#)



**КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ**  
+7 900 096 13 03  
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

**КОМПАНИЯ**

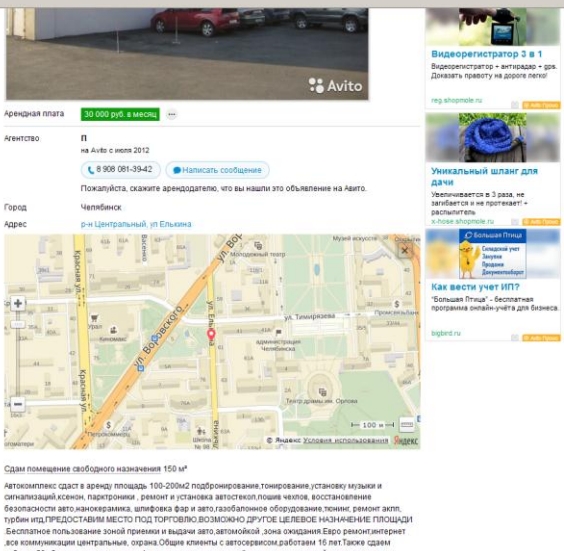
файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Торговое помещение, 255... x Аренда магазина, 317 м² Ч... x Аренда магазина, 350 м² Ч... x Аренда в действующем авт... x +

70% + -

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/arendu\_v\_deystvuyuschem\_avtokomplekse\_150m2\_801385801

Яндекс Почта



Арендная плата 30 000 руб. в месяц

Агентство П на Avito с июля 2012  
8 908 081-39-42

Город Челябинск

Адрес р-н Центральный, ул. Ельшанка

Сдам помещение свободного назначения 150 м²

Автомобильный сдвиг в аренду площадь 100-200м² подбронирование тонирование установка музыки и сигнализации, хсмон, парктроник, ремонт и установка автоэкзоскопических чехлов, восстановление безопасности авто, установка фар и автогазового оборудования, тонирование, ремонт оптики, услуги и предоставление места под торговую розничную другую целевое назначение площади. Бесплатное пользование зоной приема и выдачи авто, автомобильной, зона ожидания Евро ремонт/интернет все коммуникации центральные, органы общие клиенты с автосервисом работают 16 лет Также сдам кабинет 20м² на первом этаже для офиса, торговли и или ооо. Бонусом предоставляется действенность

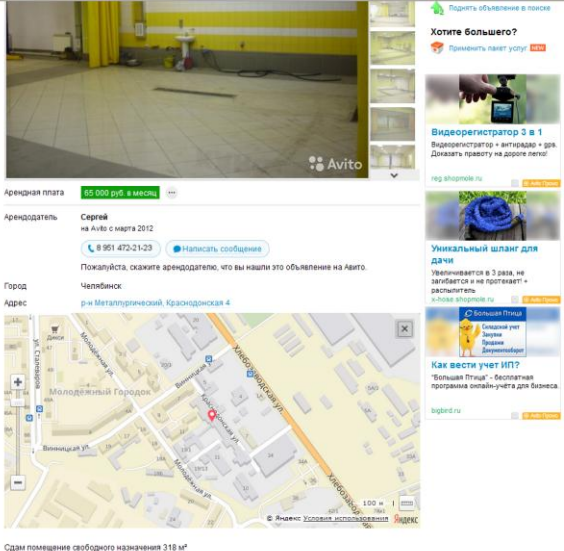
файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Торговое помещение, 255... x Аренда магазина, 317 м² Ч... x Аренда магазина, 350 м² Ч... x Аренда в действующем авт... x Автосервис - купить, прод... x +

70% + -

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/avtoserv\_782961502

Яндекс Почта



Арендная плата 55 000 руб. в месяц

Арендатор Сергей на Avito с марта 2012  
8 951 472-21-23

Город Челябинск

Адрес р-н Металлургический, Краснодская 4

Сдам помещение свободного назначения 318 м²

Сдам помещение под склад либо под автосервисное оборудование для сервиса подъемник, кервер

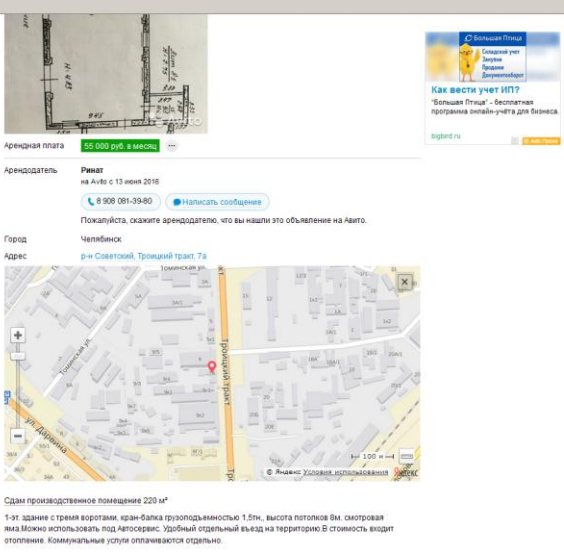
файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Торговое помещение, 255... x Аренда магазина, 317 м² Ч... x Аренда магазина, 350 м² Ч... x Аренда в действующем авт... x Автосервис - купить, прод... x Производственное помеще... x +

70% + -

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_220\_m\_795116915

Яндекс Почта



Арендная плата 55 000 руб. в месяц

Арендатор Риват на Avito с 13 июня 2016  
8 908 081-39-80

Город Челябинск

Адрес р-н Советский, Троицкий тракт 7а

Сдам производственное помещение 220 м²

1-эт. здание с тремя воротами, кан-близ пригодностью 1.5м, высота потолков 6м, окрестная жид. Можно использовать под Автосервис. Удобный отдельный выезд на территорию. В стоимость входит отопление. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

Номер объявления: 795116915



БИБОСС

Площадь: 4050 м²  
Цена продажи: 15 000 000 руб.  
Цена: 3 704 руб./м²

Братьев Кашириных, 135, к. 5, Челябинск, Россия

КАПИНИНСКИЙ РАЙОН

Документы: свидетельство об аренде земельного участка

Коммуникации: водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение

Рельеф: ровный

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ/СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Подъездные пути: автотранспорт

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Предлагаем рассмотреть в покупке земельный участок на перекрестке улиц Бр. Кашириных и Чернышевского (за Мотиней и автозагоном Ауди) общей площадью 4050 кв. м (40 соток) земли населенных пунктов, пром. назначения - для строительства комплекса автоуслуг. Вид права: аренда на 2 года, после строительства подразумевает выкуп земли по кадастровой стоимости и оформление права собственности на землю и здание. Кадастр номер 74:36:0616001:116 Цена 15 млн. руб.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

+7 (951) 807-97-08

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

Земельный участок 36 соток под торговый комплекс, авто-комплекс.

под коммерческую недвижимость

Главная

Центральный район >>>

Советский район >>>

Калининский район >>>

Металлургический район >>>

Курчатовский район >>>

Ленинский район >>>

Сосновский район >>>

Коммерческая недвижимость >>

Гостиница, кинотеатр, ресторан и т.д.

Действующий бизнес >>

с коммерческой недвижимостью

Земельные участки под коммерческую недвижимость >> в Магнитогорске

Земельный участок 36 соток для строительства торгового комплекса.

Курчатовский район, ул. Северный луч, первая линия, поворот на гипермаркет Карусель. Аренда на 3 года на период проектирования и строительства, в договоре прописано под торговый комплекс. Цена 15 млн. руб. Хороший торг от динамики переговоров.

Для гостей города Челябинска, организуем радужный прием!

Анастасия контактное лицо

Написать сообщение

Площадь: 5800 м²  
Цена продажи: 27 000 000 руб.  
Цена: 4 656 руб./м²

Новоградский тракт, 1, Челябинск, Россия

КАПИНИНСКИЙ РАЙОН

Документы: право аренды на 10 лет

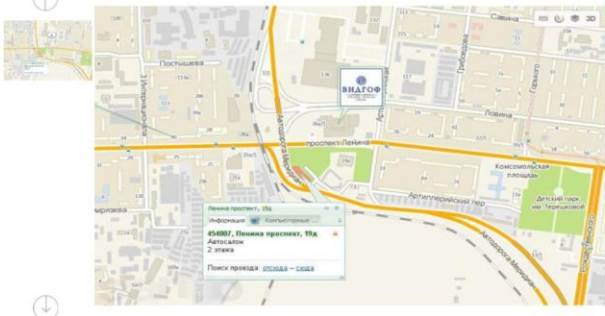
Уч. 74:36:0616001:116

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

+7 (951) 80X-XX-XX

Показать телефон

Продажа автосалона



80 000 000 Р

- по бару
- Написать автору
- +7 (351) 235-35-41
- В городе сейчас 16:27
- Челябинск
- Челябинская область
- г. пр. Ленина, 9
- Добавить в избранные
- Рассказать другу
- Пожаловаться

Рейтинг: 0

**Характеристики**

Вид помещения:	Продажа отдельно стоящих зданий	Площадь:	1 580 м2
----------------	---------------------------------	----------	----------


#### Описание

Предлагается на продажу АВТОСАЛОН - отдельно стоящее нежилое здание, общей площадью 1580 кв.м. Здание находится на левой линии по пр. Ленина, 19л. на земельном участке 1600 кв.м. Выполнена отделка

Продажа магазина, 1350 м², Братьев Кашириных 130

Площадь: 1350 м²  
Цена продажи: 75 000 000 руб.  
Цена: 55 556 руб./м²

Братьев Кашириных, 130, Челябинск, Россия



**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА**



Продам стабильный арендный бизнес: торговое помещение, 1 этаж, колонны по сетке 6 на 6 м, свободная планировка, ремонт, земля в собственности, большая парковка, видимость фасада с проезжей части. Арендная плата без задержек и просрочек, 660 000 руб/мес. Идеальная классическая планировка, здание на колоннах, выполнен ремонт. Своя огороженная территория. Валом

**КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ**  
+7 (951) 25X-XX-XX  
Показать телефон

Продажа автосервиса, 1000 м²

Площадь: 1000 м²  
Цена продажи: 60 000 000 руб.  
Цена: 60 000 руб./м²

Колыское ш., Челябинск, Россия

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА**

Продается, сдается новый автосервис площадью 1000 кв. м. прилегающая территория составляет 5000 кв. м. земля находится в долгосрочной аренде с правом выкупа. К автосервису подключены все коммуникации: тепло (масляное отопление), вода, электроэнергия, канализация, интернет, телевидение. Так же установлено видеонаблюдение, пожарная сигнализация, охрана, отдельная сторожка на втором этаже имеется офисная часть состоящая из 3 кабинетов различной площади. в автосервисе 6 въездных ворот, 5 из которых предназначены для грузовых автомобилей (высотой по 4 метра) и один для легковых автомобилей. Так же имеется 3 ямы, длиной по 15 метров. В составе автосервиса находится автомойка под грузовые авто, слесарное помещение, склад, раздевалка, душевые, столовая, большой торговый зал, огромная парковка на 27 грузовых авто. звоните, предлагайте свою цену. Все вопросы по телефону.

**КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ**  
+7 (951) 47X-XX-XX  
Показать телефон





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Богдун Елена Александровна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 6507 № 085467, выдан 20.03.2007г.  
УВД г. Первоуральска Свердловской области

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
«21» января 2008г., регистрационный № 003043

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано «30» сентября 2014 года.

Президент



С.А. Табакова

**0018407 \***



**Богдюн Елена Александровна**

является членом общества и ей  
присвоено квалификационное звание:

**Действительный Член  
Российского Общества оценщиков**

Данный Сертификат является собственностью  
Общества и должен быть возвращен в случае  
прекращения членства

Президент РОО  
С.А. Табакова

Сертификат № 09П-05976  
Выдан: 02 октября 2006 г.  
Дата вступления в РОО: 05 сентября 2006 г.









Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Богдун  
Елене Александровне

в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 29 мая 2012 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) НЧОУ ВПО  
Южный институт менеджмента  
по программе "Оценочная  
деятельность"

в объеме 108 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	отлично

Проешел(а) стажировку в (на) \_\_\_\_\_

выполнил(а) итоговую работу на тему \_\_\_\_\_

Директор (директор) Богдун  
Секретарь Богдун

Город Краснодар год 2012

Регистрационный номер 12445

Частное образовательное учреждение высшего образования  
**Южный институт менеджмента**

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**232401065245**

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
**0476 - СЭС**

Город  
**Краснодар**

Дата выдачи  
**20 марта 2014 года**

Настоящий диплом свидетельствует о том, что  
**Богдун**  
**Елена Александровна**  
с **09 сентября 2013 года по 16 марта 2014 года**  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
**ЧОУ ВО Южный институт менеджмента**  
по программе **"Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости"**

Решением от  
**20 марта 2014 года, протокол № 2**  
диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере  
**судебной строительно-технической**  
**и стоимостной экспертизы**  
**объектов недвижимости**

М.П. Б.И.И.И.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации  
оценщиков выдана по заявлению

Богдюн Елены Александровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Богдюн Елена Александровна является членом  
Общероссийской общественной организации «Российское общество  
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 003043

« 21 » января 2008г.

Дата выдачи « 30 » сентября 2014г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**“Центральное Страховое Общество”**

141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский пр.-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 955-7974, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

У 0006077

Лицензия СИ №3517  
от 19.08.2015

<b>ПОЛИС</b>		№660 00	ОО-0006077/15
<b>страхования ответственности оценщика</b>		Дата выдачи	«16» декабря 2015г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «16» декабря 2015 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Богдан Елена Александровна		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	<p>Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.		
По договору в целом	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.		
<b>ФРАНШИЗА</b>	Отсутствует		
<b>ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)</b>	0,05		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	4 000,00 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек.		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	«15» декабря 2015г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с «17» декабря 2015г. по «16» декабря 2016г.		
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>			
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования</li> <li>2. Заявление на страхование от «16» декабря 2015 г.</li> </ol>		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>		
 ООО «ЦСО» Исполнитель Екатеринбургского филиала О.Ю. Гилева М.П. Документ №2015-117-24 от «17» ноября 2015г.	 Богдан Елена Александровна Е.А. Богдан		





Форма № 09-1-2  
Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет юридического лица в налоговом органе  
по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью "Уральский центр аудита и оценки"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 

1	0	5	6	6	0	2	6	8	2	4	3	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

местонахождения 620043, РОССИЯ, Свердловская обл., г Екатеринбург, ул Репина, 80, 77

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации 11.05.2005, 66 001871413

(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации юридического лица Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга

и подтверждает постановку юридического лица на учет 11 мая 2005 г.

(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в ИФНС России по Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга.

6	6	5	8
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему

ИНН/КПП 

6	6	5	8	2	0	5	8	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

6	6	5	8	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Руководитель ИФНС России

Т.С. Расковалова



серия 66 № 003178249





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**“Центральное Страховое Общество”**

141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 955-7974, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

У 0006025

Лицензия СИ № 3517  
от 19.08.2015

ПОЛИС		№660 00	ОО-0006025/15
страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	« 18 » ноября 2015г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «17» ноября 2015 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Уральский центр аудита и оценки»		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп.		
По договору в целом	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп.		
По одному страховому случаю	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп.		
ФРАНШИЗА	Отсутствует		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,1%		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	5 000 (Пять тысяч) рублей 00 коп.		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	«18 » ноября 2015г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «18 » ноября 2015г. по «17 » ноября 2016г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «17» ноября 2015 г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
ООО «ЦСО» Директор Екатеринбургского филиала О.Ю. Гилева	ООО «Уральский центр аудита и оценки» Директор А.Ю. Федотов		
МП Доверенность №2015-11/17-24 от «17» ноября 2015г.			