

ЗАО «Тюменская недвижимость»

Департамент оценки

Утверждаю,
Генеральный директор
ЗАО "Тюменская недвижимость"

А. Н. Холоша
22 ноября 2017 года

О Т Ч Е Т № 889/17 об оценке объекта оценки

Объект оценки:

части земельного участка (1/81, 68/81 долей в праве общей долевой собственности), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: блокированные жилые дома с земельными участками, общей площадью 2710 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0711065:20, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90.

Дата оценки: 17 ноября 2017 года

Дата составления отчета: 22 ноября 2017 года

Заказчик оценки: *Финансовый управляющий
Третьякова Галина Анатольевна*

Исполнитель оценки: *ЗАО «Тюменская недвижимость»*

г. Тюмень, 2017 г.



ЗАО «Тюменская недвижимость»

Департамент оценки

625000 г. Тюмень, ул. Челюскинцев, 36/17

тел. (345-2) 46-64-42, тел/факс 46-10-40

22 ноября 2017 года

Г-же Третьяковой Г.А.

Уважаемая Галина Анатольевна!

В соответствии с договором №665 на оказание услуг по оценке от 16 ноября 2017 года оценщиком ЗАО «Тюменская недвижимость» проведена оценка рыночной стоимости **частей земельного участка (1/81, 68/81 долей в праве общей долевой собственности), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: блокированные жилые дома с земельными участками, общей площадью 2710 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0711065:20, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90.**

Оценка проведена по состоянию на 17 ноября 2017 года.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определена в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), стандартами ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требование к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка Недвижимости», ФСО №9 «Оценка для целей залога», ФСО №12 «Определение ликвидационной стоимости», Стандартами ССО РОО.

Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого объекта представлены в отчете об оценке № 889/17. Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет. Отдельные части оценки, приведенные в настоящем отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета. Принимая во внимание все содержащиеся в отчете допущения и ограничения, проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом принятых при оценке допущений и округления, по состоянию на 17 ноября 2017 года составляет:

7 796 500 (Семь миллионов семьсот девяносто шесть тысяч пятьсот) рублей, в том числе:

Часть земельного участка	Площадь части земельного участка, кв.м./сот.	Рыночная стоимость части земельного участка, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки (информативно), руб.
Доля в праве 1/81	33,46/0,3346	113 000	337 700
Доля в праве 68/81	2275,06/22,7506	7 683 500	337 700

Аудиторская и иная проверка предоставленной информации, использованной в настоящем отчете, не производилась. Оценщики полагаются на достоверность информации, полученной в ходе деловых встреч и бесед с представителями Заказчика.

В случае возникновения каких-либо вопросов по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно в ЗАО «Тюменская недвижимость».

Генеральный директор

ЗАО «Тюменская недвижимость»

/А. Н. Холоша/

**СОДЕРЖАНИЕ**

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	5
1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	5
1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки:	5
1.4 Порядковый номер отчета: Порядковый номер отчета – 889/17	5
1.5 Дата составления отчета: Дата составления отчета – 22 ноября 2017 года	5
1.6 Основание для проведения оценки	5
1.7 Дата проведения оценки	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНКИ	14
8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
9.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки.	16
9.3 Информация о текущем использовании объекта оценки	17
9.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	17
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
11.1 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.	20
11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	29
11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	31
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	34
12.1 Применяемые в отчете общие понятия и определения, обязательные к применению	34
12.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки	35



12.3 Описание применения методов оценки в рамках подходов к оценке	35
12.4 Выбор подходов и методов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки.	37
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	42
13.1 Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода	42
13.2 Описание последовательности определения стоимости объекта оценки	42
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
14.1 Обоснование выбора использованных весов	57
14.2 Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке	57
15. СООБЩЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНА ОБ ОЦЕНКЕ И ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	59
16. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	60
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ	61
Информация, используемая для расчета стоимости объекта оценки:	62
Копии документов, удостоверяющих компетенцию исполнителя	66
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3	71
Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	71

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки:

Части земельного участка (1/81, 68/81 долей в праве общей долевой собственности), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: блокированные жилые дома с земельными участками, общей площадью 2710 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0711065:20, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90.

Имущественные права на объект оценки:

Общая долевая собственность.

Субъект права: Гражданин РФ, Воробьев Владимир Леонидович.

Существующие ограничения (обременения) имущественных прав на объект оценки:

Отсутствуют

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование подхода	Стоимость, руб.
Затратный подход	Не рассчитывался
Сравнительный подход	7 796 489
Доходный подход	Не рассчитывался
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	7 796 489
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления, руб.	7 796 500

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом принятых при оценке допущений и округления, по состоянию на 17 ноября 2017 года составляет: **7 796 500 (Семь миллионов семьсот девяносто шесть тысяч пятьсот) рублей**, в том числе:

Часть земельного участка	Площадь части земельного участка, кв.м./сот.	Рыночная стоимость части земельного участка, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки (информативно), руб.
Доля в праве 1/81	33,46/0,3346	113 000	337 700
Доля в праве 68/81	2275,06/22,7506	7 683 500	337 700

1.4 Порядковый номер отчета: Порядковый номер отчета – 889/17

1.5 Дата составления отчета: Дата составления отчета – 22 ноября 2017 года

1.6 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (Ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ).

Договор на проведение оценки №665 от 16 ноября 2017 года, заключенный между заказчиком оценки и ЗАО «Тюменская недвижимость».

1.7 Дата проведения оценки

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

Оценка производилась по состоянию на 17 ноября 2017 года.

1.8 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Только для определения рыночной стоимости Объекта оценки для реализации на торгах в ходе процедуры банкротства.

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данная оценка и составленный в ее рамках отчет основываются на заключенном между заказчиком и Оценщиком договоре №665 от 16 ноября 2017 года

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

3.1. Объект оценки: Части земельного участка (1/81, 68/81 долей в праве общей долевой собственности), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: блокированные жилые дома с земельными участками, общей площадью 2710 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0711065:20, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90.

3.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): Части земельного участка (1/81, 68/81 долей в праве общей долевой собственности), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: блокированные жилые дома с земельными участками, общей площадью 2710 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0711065:20, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90.

3.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Наименование	Части земельного участка (1/81, 68/81 долей в праве общей долевой собственности)
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90
Кадастровый номер	66:41:0711065:20
Площадь, кв.м.	2710
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Блокированные жилые дома с земельными участками

3.4 Имущественные права на объект оценки:

Общая долевая собственность.

Субъект права: Гражданин РФ, Воробьев Владимир Леонидович.

3.5. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:

Объект оценки является собственностью Гражданина РФ, Воробьева Владимира Леонидовича.

3.6 Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки:

Отсутствуют

3.7. Цель оценки

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2).

Определение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297-299, определение ликвидационной стоимости в соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327, от 17 ноября 2016 г. №721.

3.8. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой

(бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях (п. 4 ФСО №2).

Результат настоящей оценки будет использован для реализации на торгах в ходе процедуры банкротства.

3.9. Вид стоимости

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п.5, ФСО №2).

Рыночная стоимость в значении, указанном в статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).

3.10. Дата оценки

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

Оценка производилась по состоянию на 17 ноября 2017 года.

3.11. Дата обследования объекта оценки: Осмотр объекта оценки производился 16 ноября 2017 года.

3.12 Дата составления отчета: 22 ноября 2017 года.

3.13. Допущения, на которых должна основываться оценка.

1. Оценка осуществляется по состоянию на дату оценки.

2. Предполагается, что в оцениваемом имуществе нет скрытых дефектов и изъянов, могущих оказать существенное влияние на стоимость этого имущества. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию, оценке их влияния на стоимость имущества.

3. Предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим федеральным и местным экологическим нормам и законам, если отсутствие такого несоответствия не указано, не описано и не рассмотрено в отчете об оценке.

4. Предполагается об отсутствии незаконных перепланировок (модернизаций, реконструкций) объекта оценки, если иное не будет установлено в результате визуального осмотра объекта или в результате изучения документов, предоставленных в распоряжение Оценщика для целей проведения оценки. Оценщик не проводит осмотр объекта с применением необходимой измерительной аппаратуры, позволяющей достоверно определить обмерные характеристики объекта оценки.

5. Предполагается, что отсутствуют обременения на оцениваемый объект (т.е. на дату оценки представленный к оценке объект недвижимости не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременен залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц). Заказчиком не были предоставлены необходимые документы, указывающие на наличие обременений на оцениваемый объект.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки, кроме как на основании официального вызова суда.

4.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Фамилия Имя Отчество	Финансовый управляющий Третьякова Галина Анатольевна
Серия, номер документа, удостоверяющего личность	67 05 №577782
Дата выдачи	08.11.2006г.
Орган, выдавший документ	ГОМ №2 УВД г. Сургута ХМАО Тюменской области
Сведения об Оценщике	
Фамилия, имя, отчество:	<i>Холоша Дмитрий Анатольевич</i>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), находящейся в г. Москве, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1, регистрационный № 007082, дата включения в реестр 23.12.10г. о чем выдано свидетельство №0016017 от 25.12.2013 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом ГОУ ВПО «Тюменский государственный нефтегазовый университет», ПП-I №510653, регистрационный номер 1-84, 2 июля 2009 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Договор обязательного страхования гражданской ответственности оценщика №7591R/776/00607/7 от 09.03.2017 года, срок действия с 17 марта 2017 г. по 16 марта 2018 года, страхователь Холоша Дмитрий Анатольевич
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 02.07.2009 г.
Организационно-правовая форма:	Закрытое акционерное общество
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ЗАО «Тюменская недвижимость»
ОГРН:	1027200784148
Дата присвоения ОГРН:	19.08.2002 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	г. Тюмень, ул. Володарского 17/6
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Договор страхования ответственности оценщика №7591R/776/00288/7, выдан ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма – 100 000 000 руб., срок действия до 17.02.2018 года, страхователь ЗАО «Тюменская недвижимость»

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Другие специалисты и организации к проведению оценки объекта оценки не привлекались.

5. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

Допущения, использованные Оценщиком

1. Изложенные в отчете ограничения, условия и допущения являются неотъемлемой частью единого документа отчета об оценке.

2. Оценка осуществляется по состоянию на дату оценки.

3. Оценщик основывался на том, что информация, предоставленная Заказчиком, является точной и правдивой, руководствовался общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информацией, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

4. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо, Оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

5. В процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

6. Оценка проводилась в соответствии с допущением о текущем использовании объекта оценки как наилучшим и максимально эффективным вариантом использования.

7. Предполагается, что в оцениваемом имуществе нет скрытых дефектов и изъянов, могущих оказать существенное влияние на стоимость этого имущества. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию, оценке их влияния на стоимость имущества.

8. Предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим федеральным и местным экологическим нормам и законам, если отсутствие такого несоответствия не указано, не описано и не рассмотрено в отчете об оценке.

9. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

10. Был проведен осмотр объекта оценки. При составлении отчета об оценке Оценщик использовал представленные Заказчиком данные.

11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

12. Предполагается об отсутствии незаконных перепланировок (модернизаций, реконструкций) объекта оценки, если иное не будет установлено в результате визуального осмотра объекта или в результате изучения документов, предоставленных в распоряжение Оценщика для целей проведения оценки. Оценщик не проводит осмотр объекта с применением необходимой измерительной аппаратуры, позволяющей достоверно определить обмерные характеристики объекта оценки.

13. Предполагается, что отсутствуют обременения на оцениваемый объект (т.е. на дату оценки представленный к оценке объект недвижимости не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременен залогами и обязательствами и на него нет притязаний

со стороны третьих лиц). Заказчиком не были предоставлены необходимые документы, указывающие на наличие обременений на оцениваемый объект.

14. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

15. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки, кроме как на основании официального вызова суда.

16. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

17. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

18. Заключение о стоимости, содержащейся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

19. От Оценщика не требуется в данном отчете приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объекта оценки.

20. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При проведении оценки были использован следующий источник рыночной информации:

№ раздела	Название раздела	Источник информации
1 – 16	Общие сведения	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки «Оценка Недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года № 611; Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденный приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 года № 327; Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденный 17.11.2016 года №721. Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 23 декабря 2015 года.
12	Анализ наиболее эффективного использования	«Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости» - М.А. Федотова, Г.М. Кондрашов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин, Москва-Волгоград-Астрахань-2003: ГУП «Издательско-полиграфический комплекс «Волга» - 359с;
13	Анализ рынка объекта оценки	http://www.apecom.ru/articles/?ELEMENT_ID=3839 http://rusk.ru/fsvod.php?date=2017-06-24 http://newsruss.ru/doc/index.php/Внешняя_политика_России_в_2017_году http://stock-maks.com/fs/32439-itogi-ekonomiki-rf-za-pervoe-polugodie-2017-goda.html https://admtyumen.ru/ogv_ru/finance/economics/results/more.htm?id=11434225@cmsArticle https://media.etagi.com/catalog/site/upload/analitics/5fc590e2a72ac2c9c51b2726f725ff5f.pdf Сайт АН «Этажи» www.etagi.com/

14	Описание процесса оценки в части применения подходов	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки «Оценка Недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года № 611; Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденный приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 года № 327; Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденный 17.11.2016 года №721. Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 23 декабря 2015 года.
15	Оценка сравнительным подходом	«Оценка недвижимости» - Грязнова А.Г., д-р экон. Наук, проф., Федотова М.А., д-р экон. Наук, проф., Охрименко С.Е., магистр экон. Наук и др, издательство «Финансы и статистика», г. Москва, 2002 г. Сайт АН «Этажи» www.etagi.com/ «Справочник оценщика недвижимости-2016. ТОМ III. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», г. Нижний Новгород - 2016г.) Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
16	Согласование результатов	http://www.appraisal.ru/files/ds/info_241002_.htm .

7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНКИ

Данный раздел раскрывает соответствующие источники информации, используемые Оценщиком в процессе проведения оценки. Для проведения работ по оценке Заказчиком были предоставлены на бумажных носителях копии следующих документов:

1. Выписка из ЕГРП
2. Решение Суда

8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик обязан соблюдать требования федеральных стандартов оценки, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является (ст.15 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Кроме того, стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, а также обоснование их использования должны быть указаны в отчете об оценке (ст.11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Таким образом, настоящий отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка Недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденный приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 года № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденный 17.11.2016 года №721.
- Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 23 декабря 2015 года.

Обоснование использования стандартов:

1. Федеральные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности.
2. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» – обязательны к применению для членов этой организации.

Оценщик в данной работе руководствовался Федеральным Законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки****Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки**

Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки, приведены в таблице 9.1.

Таблица 9.1 Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки

№	Объект оценки	Вид права на объект	Субъект права	Существующие ограничения (обременения) имущественных прав на Объект оценки	Правоустанавливающие документы
1	Части земельного участка (1/81, 68/81 долей в праве общей долевой собственности), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: блокированные жилые дома с земельными участками, общей площадью 2710 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0711065:20, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90.	Общая долевая собственность	Гражданин РФ, Воробьев Владимир Леонидович.	Отсутствуют	Выписка из ЕГРП Решение Суда

Сведения об износе и устареваниях объекта оценки приведены в таблице 9.2.

9.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки.

В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки является:

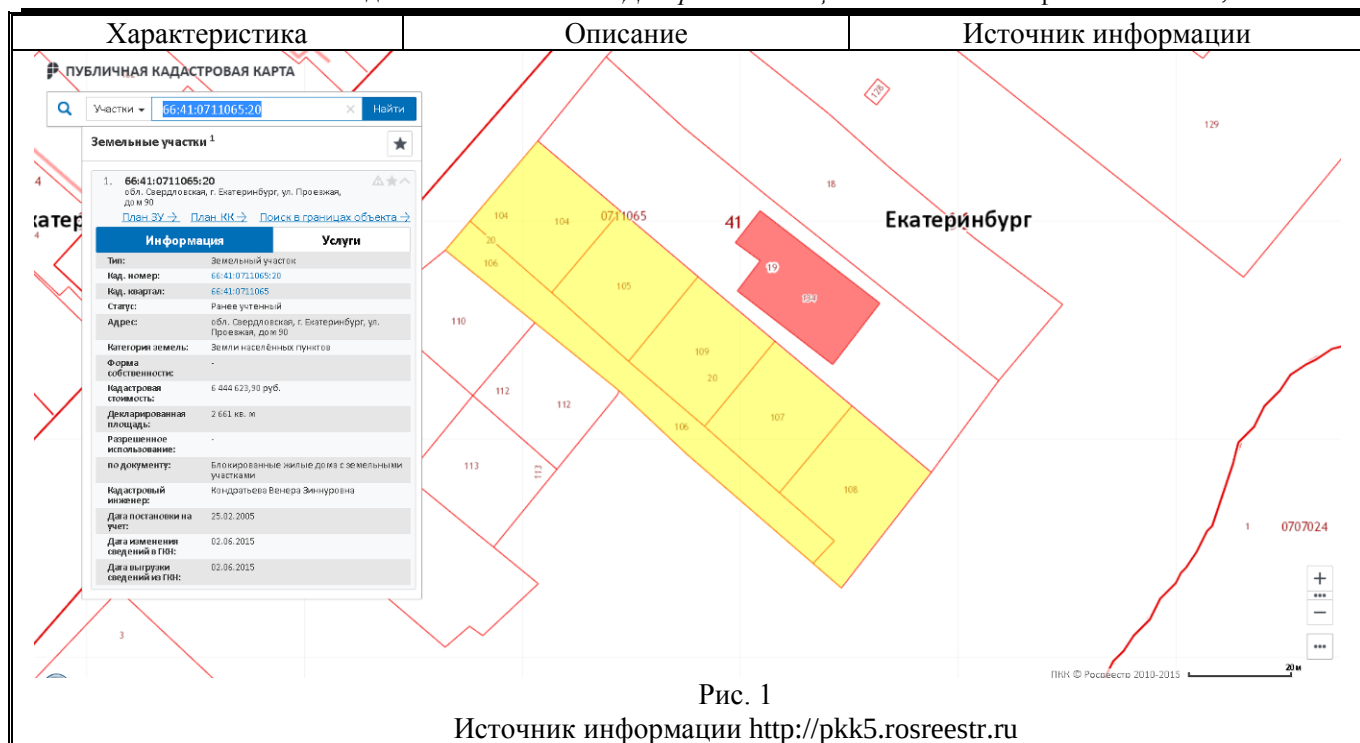
Части земельного участка (1/81, 68/81 долей в праве общей долевой собственности), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: блокированные жилые дома с земельными участками, общей площадью 2710 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0711065:20, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90.

Улучшения земельного участка (не входят в состав Объекта оценки):

Отсутствуют.

Таблица 9.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки

Характеристика	Описание	Источник информации
Тип недвижимого имущества	Земельный участок	Выписка из ЕГРП Решение Суда
Адрес местоположения	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90.	
Кадастровый номер	66:41:0711065:20	
Площадь участка, кв.м	2710	
Категория участка	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Блокированные жилые дома с земельными участками	
Улучшения земельного участка, в том числе	Улучшения отсутствуют	Результаты обследования
Наличие инженерной инфраструктуры (коммуникаций)	Отсутствуют. Есть возможность подведения.	Результаты обследования
-подъездные пути	Заасфальтированы, в удовлетворительном состоянии	Результаты обследования
-улучшения земельного участка	По состоянию на дату оценки земельный участок улучшений не имеет	Результаты обследования
-план земельного участка	Не предоставлен	-
-ограждение	Ограждения нет	Результаты обследования
Форма земельного участка	Земельный участок имеет прямоугольную форму	Публичная кадастровая карта
Рельеф	Ровный	Результаты обследования
Кадастровая стоимость, руб.	6 444 623,90	Публичная кадастровая карта http://pkk5.rosreestr.ru
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	2378,09	Собственный расчет Оценщика путем деления кадастровой стоимости на площадь объекта оценки
Износ	Износ отсутствует	- Объект оценки относится к неизнашиваемому имуществу.
Устаревания	Функциональное и внешнее устаревания отсутствуют	- Все виды износов и устареваний, включая устаревание из-за недоиспользования земельного участка, относятся к улучшениям земельного участка
Техническое состояние	Хорошее	Визуальный осмотр Объекта оценки



9.3 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки (17 ноября 2017 года) на земельном участке улучшения отсутствуют. Разрешенное использование земельного участка - Блокированные жилые дома с земельными участками.

9.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

На размер рыночной стоимости объекта оценки в значительной степени влияет его местоположение.

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	Объект находится вблизи оживленной магистрали – ул. Проезжая, транспортная доступность удовлетворительная.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Прилегающая территория средней развитости. Объект непосредственно находится в районе с удовлетворительной проходимостью.
Градостроительная зона объекта оценки	Объект оценки расположен в зоне: Зона существующей смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами и жилыми домами не выше 5 этажей, Ж-З
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Объект оценки расположен на окраине населенного пункта. Плотность окружающей застройки высокая, инфраструктура достаточно развита
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Вблизи частные дома, хоз. постройки, объекты соцкультбыта, озеро
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения),	нет

функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	
Транспортная доступность	Средняя, подъездные пути в удовлетворительном состоянии.



Местоположение Объекта на карте (2 ГИС)

Согласно Правилам землепользования города Екатеринбурга, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне: Зона существующей смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами и жилыми домами не выше 5 этажей, Ж-3.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков")

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

Максимизирует продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости).

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Максимальная доходность от использования объекта недвижимости может быть достигнута в результате эффективного использования участка с получением стабильного дохода.

Физически возможно.

Рассматриваются физически реальные в данной местности способы использования. В случае, если участок застроен улучшениями оценивается размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Законодательно разрешенное использование земельного участка - Для индивидуального жилищного строительства.¹

Юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки).

Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством. Согласно данным кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости), разрешенное использование оцениваемого земельного участка – Для индивидуального жилищного строительства.

Финансово оправдано.

Оценивается, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Заключение: Наиболее эффективным использованием земельного участка, учитывая его расположение в зоне Ж-3 и окружающую застройку, будет использование участка по назначению.

¹ Более точная информация о разрешенном использовании земельного участка предоставлена в выписке из ЕГРП.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

11.1 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 политического и социально-экономического развития Российской Федерации в середине 2017 г.

1. Федеральная политика в отношении регионов

Прошедшая 15 июня 2017 года «Прямая линия с Владимиром Путиным» показала, что Кремль продолжает политику «успокоения» региональных элит, отмеченную в ежемесячном докладе АПЭК за май. После серии губернаторских отставок зимой и в начале весны (в том числе по жесткому сценарию, как в Марий Эл и Удмуртии), Кремль пока предоставляет региональным элитам передышку, предпочитая давать шанс на исправление недочетов, если те связаны с локальными проблемами, а не с серьезными просчетами, способными дестабилизировать ситуацию в соответствующем субъекте РФ. Возможно, стиль Центра при реакции на региональные проблемы станет более жестким в последние месяцы 2017 года, в преддверии президентской кампании.

2. Уровень стабильности социально-экономической и политической ситуации в регионах

В июне 2017 года можно выделить несколько факторов дестабилизации в регионах.

Во-первых, антикоррупционные расследования. В начале месяца были арестованы вице-губернатор Курской области Василий Зубков и его коллега из Владимирской области Елена Мазанько. Эти скандалы, безусловно, не являются фатальными для глав этих регионов (Александра Михайлова и Светланы Орловой соответственно), но делают их позиции менее устойчивыми.

Во-вторых, вопросы по выполнению поручений президента. Подобный вопрос был задан, например, главе Крыма Сергею Аксенову во время визита Владимира Путина в его регион по поводу темпов реконструкции Митридатской лестницы. Уязвимость Аксенова дополнительно усиливается благодаря большому количеству критических материалов о действиях крымских чиновников в федеральной прессе, на которые наверняка обращает внимание Кремль. В итоге это может усилить аргументацию в пользу более жесткого контроля Центра за ситуацией в Республике Крым и появления у федеральных чиновников дополнительных полномочий в работе в регионе.

В-третьих, дискуссии вокруг документов, определяющих долгосрочную стратегию взаимоотношений Кремля с регионами. Это, прежде всего, вопрос о заключении нового Договора о разграничении предметов ведения и полномочий между Центром и Татарстаном. Ряд местных политиков пытается привлечь внимание к этому вопросу. Тем не менее очевиден курс Центра на окончательное приведение в соответствие с Конституцией РФ любых документов, регламентирующих отношения Москвы с Казанью. Вероятно, федеральные власти напомнят руководству республики и о необходимости переименования должности высшего должностного лица этого региона - необходимости именовать его не президентом, а главой, как коллег из других республик. Отмеченное в майском докладе АПЭК включение главы Татарстана Рустама Минниханова в Президиум Госсовета РФ может показывать, что ключевые противоречия между Центром и руководством по этим вопросам могли быть уже урегулированы, хотя окончательный вариант решения вопроса в июне не был предан гласности.

В-четвертых, стихийные бедствия, которые, могут стать поводом как для ослабления, так и для укрепления позиций губернатора. Последний сценарий возможен, если глава региона оперативно отреагировал на проблему. Например, врио главы Новгородской области Андрей Никитин предпринял серьезные усилия по борьбе с последствиями паводка в своем регионе, что может сработать на рост доверия к нему жителей накануне сентябрьских выборов.

3. Отношения в элитах и региональные внутриэлитные конфликты

Серьезные внутриэлитные противоречия, безусловно, связаны с регионами, где в сентябре 2017 года пройдут губернаторские выборы. Наиболее обсуждаемыми остаются вопросы о регистрации оппозиционных кандидатов в губернаторы, которые считаются сильными оппонентами руководства своих регионов.

4. Протестные настроения

В июне завершается период крупных протестных акций. За определенным исключением они, как правило, возобновляются только в начале сентября. Самыми резонансными уличными акциями стали оппозиционные митинги 12 июня.

По сравнению с акциями 26 марта 2017 года расширилась география митингов (154 города против 82). При этом власти гораздо чаще шли навстречу организаторам этих мероприятий, согласовав их проведение. В марте городов, администрации которых выбрали такую политику, было 24. По данным «ОВД-инфо», в июне в 50 городах власти согласовали проведение акций в местах, указанных организаторами. Еще в 68 городах власти предложили представителям оппозиции другое место проведения акций, чем было теми предложено, и в итоге пришли с ними к соглашению. В ряде регионов (например, в Москве), часть организаторов сами в последний момент пошли на срыв согласованной акции, проведя ее в другом месте.

В ряде городов, где акции 12 июня были согласованы, они собрали меньше участников, чем несогласованные мероприятия 26 марта. Например, в Екатеринбурге – около тысячи вместо 3 тысяч человек соответственно (если опираться на независимые оценки).

Важной темой для социальных акций протеста в регионах, в том числе весной – в начале лета 2017 года, оставалась ситуация с обманутыми дольщиками. В прошедшем месяце крупнейший митинг на эту тему состоялся 21 июня 2017 года в Перми и собрал, по разным оценкам, от 400 до 900 человек.

5. Предвыборные кампании

В регионах, где в сентябре 2017 года должны пройти выборы регионального уровня, результаты таких кампаний ожидаемо трактуются как репетиция региональных.²

Главным событием внутривнутриполитической жизни России стало экономическое совещание в Кремле, на котором российские власти признали, что страна вновь опускается в демографическую яму, поскольку в первой половине 2017 года в России вновь был зафиксирован серьезный спад рождаемости.³

Внешняя политика

Во второй половине января Россия и Армения договорились о поездках граждан по внутренним паспортам.

3 апреля Россия и Белоруссия по итогам встречи Путина с Лукашенко договорились о цене на российский газ для Белоруссии.

В начале февраля Россия и Египет подписали протокол о создании российской промышленной зоны в районе Суэцкого канала для локализации производств российских компаний, ориентированных на рынки Египта, Африки и Ближнего Востока. В промзоне предполагается производство грузовиков, сельскохозяйственных тракторов, продуктов нефтехимии, железобетонных изделий.

13 января агентство Синьхуа сообщило, что Китай и Россия договорились о новых «контрмерах» в ответ на планы США о развертывании в Южной Корее противоракетного комплекса. Контрмеры «будут направлены на защиту интересов Китая и России и сохранение стратегического баланса в регионе», сообщило Синьхуа, процитировав заявление, обнародованное после посвященной вопросам безопасности встречи представителей России и КНР.

24 марта Россия и Китай внесли в СБ ООН проект резолюции по борьбе с химическим оружием в Ираке и Сирии.

² Источник информации: http://www.apecom.ru/articles/?ELEMENT_ID=3839

³ Источник информации: <http://rusk.ru/fsvod.php?date=2017-06-24>

17 января президенты России и Молдавии в ходе переговоров договорились о сотрудничестве в разных сферах.

В феврале Россия и Монголия договорились о расширении межрегиональных и приграничных связей, а также о наращивании обменов между деловыми кругами.

В середине января Россия и Саудовская Аравия создали дорожную карту по взаимным инвестициям.

В начале января Россия объявила, что начинает сокращать свое военное присутствие в Сирии.

18 января Россия и Сирия подписали соглашение о расширении и модернизации пункта обеспечения российского ВМФ в сирийском Тартусе.

24 января Россия, Иран и Турция создали трёхсторонний комитет, который ежедневно будет отслеживать нарушения режима прекращения огня в Сирии.

28 февраля Россия и Китай наложили вето в Совбезе ООН на решение ввести санкции в отношении Сирии.

28 января президенты России и США Владимир Путин и Дональд Трамп провели первую официальную беседу по телефону.

В конце января Россия и международная коалиция во главе с США нанесли первый совместный авиаудар по боевикам ИГ в сирийском городе Эль-Баб.

После удара ВМС США по авиабазе в Сирии 7 апреля Россия и Дамаск назвали произошедшее актом агрессии.

12 января Россия и Турция подписали Меморандум о предотвращении инцидентов и обеспечении безопасности полетов авиации в ходе операции в САР.

18 января Россия и Турция совместно совершили воздушные налеты по мишеням ИГИЛ в расположенном к северо-востоку от Алеппо городке Эль-Баб.

В январе Россия и Южно-Африканская Республика договорились о безвизовом режиме для владельцев загранпаспортов.

К началу марта Россия и ЮАР завершили все процедуры, необходимые для установления безвизового режима.

1 февраля Россия и Япония договорились о проведении в марте в Токио консультаций по вопросу совместной хозяйственной деятельности на южных Курильских островах.⁴

Итоги экономики РФ за первое полугодие 2017 года⁵

Российская экономика заканчивает 1-ое полугодие 2017 года достаточно успешно. Можно уверенно говорить об оздоровлении реального сектора и улучшении инвестиционного климата, но пока еще эти события не потянули за собой рост реальных доходов и потребительского спроса. Снижение цены на нефть может также замедлить экономический рост. Обратимся к итогам 1-ого полугодия для экономики:

ВВП: умеренный рост. По итогам 1-ого квартала 2017 года российский ВВП вырос на 0,5% к аналогичному периоду 2016 года. Динамика ВВП за 2-ой квартал и 1 полугодие пока еще не раскрывалась, но, по данным Росстата[1], за январь-май ВВП страны вырос на 1,3% к аналогичному периоду прошлого года, причиной роста стали обрабатывающие отрасли, а также строительство и сектор услуг. Мы ожидаем, что по итогам 1 полугодия ВВП России может вырасти примерно на 1,7%. Консервативный прогноз российского Минэкономразвития по росту ВВП на текущий год составляет 1,5%. Наш прогноз по росту ВВП России в 2017 году составляет 2%.

Промышленность: рост обновляет максимумы. За 1-ый квартал 2017 года промышленное производство в РФ выросло только на 0,1% в годовом исчислении. Однако во 2-ом квартале производство стало наверстывать упущенное, и в январе-мае текущего года промышленное производство увеличилось на 1,7% в годовом исчислении (в том числе за май в годовом исчислении рост составил 5,6%). Отчасти росту производства помогла холодная весна,

⁴ Источник информации: http://newsruss.ru/doc/index.php/Внешняя_политика_России_в_2017_году

⁵ Источник информации: <http://stock-maks.com/fs/32439-itogi-ekonomiki-rf-za-pervoe-polugodie-2017-goda.html>

вызвавшая рост в производстве электроэнергии и топливной промышленности, но главным фактором роста многих отраслей, причем не только пищевой промышленности, все-таки остается импортозамещение (см.график 1). Добыча нефти в России в 1-ом квартале, по данным ЦДУ ТЭК, выросла на 0,6% к аналогичному периоду 2016 года. А сальдо торгового баланса в России за 1-ый квартал 2017 года составило \$38,3 млрд, что превысило значение 1-ого квартала 2016 года почти на 50% (данные Росстата). Таким образом, российские экспортеры в 1-ом квартале сработали весьма эффективно, причем речь идет не только об экспортерах нефти. Наш прогноз по росту промышленного производства в РФ за 2017 год составляет 2,2-3%.

Инфляция: в соответствии с ожиданиями. В 1-ом квартале 2017 года годовая инфляция потребительских цен в России составила 4,6%, а в январе-мае снизилась до 4,4%. С учетом того, что летом и в начале осени дешевеют многие сезонные продукты, цели Минэкономразвития, Минфина и ЦБ по годовой инфляции в 3,8-4% за 2017 год представляется выполнимой. Наш прогноз по годовой инфляции на 2017 год (4%) почти совпадает с прогнозами государственных ведомств. Однако нужно отметить, что снижению инфляции во многом способствует умеренно жесткая денежно-кредитная политика ЦБ, а также укрепление рубля. Если рубль будет дальше терять в стоимости к мировым валютам, то цель по инфляции в 4% окажется невыполнимой и может быть пересмотрена.

Розничные продажи пока не радуют. В 1-ом квартале 2017 года розничные продажи в России снизились на 1,8% в годовом исчислении, но уже в апреле ситуация несколько улучшилась, и по итогам первых четырех месяцев текущего года падение розничных продаж замедлилось до -1,4% в годовом исчислении, а в апреле объем розничных продаж не изменился по сравнению с апрелем 2016 года. Полагаем, что к концу 2017 года динамика розничных продаж может выйти в плюс благодаря индексации пенсий и замедлению темпов снижения реальных доходов населения. Индикатором будущего роста потребления нередко является объем продаж легковых автомобилей среднеценового сегмента, который в мае, по оценкам Минэкономразвития, увеличился на 15% к маю 2016 года. Но для существенного роста реальных доходов населения важен крепкий рубль, а новая волна его падения снова ударит по потребительскому спросу.

Инвестиции: новые точки роста. Инвестиции в основной капитал в России в 1-ом квартале текущего года увеличились на 2,3% к аналогичному периоду 2016 года. Банк России прогнозирует ускорение роста инвестиций в основной капитал во 2-ом квартале текущего года до 3-5% в годовом исчислении. Это может стать основой будущего роста ВВП. Основной вклад в этот рост внесли инвестиции в угольную промышленность, электроэнергетику, сектор телекоммуникаций, общественное питание, гостиничный бизнес.

Нефть: снижение цены не помеха росту добычи и экспорта. [Цена нефти марки Brent](#) во 2-ом квартале упала на 10,5%, а за 1 полугодие подешевела на 14,8%. Причиной нестабильной ситуации на рынке «черного золота» оказались производители сланцевой нефти в США, которые с начала года благодаря высокой цене на нефть стали увеличивать добычу. Поэтому соглашение ОПЕК и независимых производителей нефти не сильно повлияло на нефтяной рынок – предложение росло вне зависимости от ОПЕК. Тем не менее, на российскую экономику снижение цен на нефть и участие России в соглашении о сокращении добычи нефти, как видим, повлияли не очень сильно.

Валютный рынок: рубль упал из-за цены на нефть и Трампа. Во 2-ом квартале мощное укрепление рубля, характерное для всего 2016 года и 1-ого квартала текущего года, приостановилось. Так, по итогам 1-го полугодия рубль показал укрепление к доллару всего на 0,96%, а к евро – подешевел на 6% (см.график 2). Причиной стало, в первую очередь, снижение цены нефти – несмотря на то, что зависимость российского бюджета от экспорта нефти в текущем году не такая сильная, как была в прошлые годы, валютные трейдеры пока воспринимают рубль все равно как одну из «нефтяных» валют. Другой причиной могло стать прекращение действия «фактора Трампа» (т.е. надежды на скорое потепление отношений России и США), и неожиданное расширение санкционного списка против России со стороны США (хотя воздействие на рубль было краткосрочным и, скорее, спекулятивным). Еще одной причиной

могли быть словесные интервенции ряда госчиновников, заявлявших о переоцененности рубля. Однако важно отметить, что для экспортоориентированной экономики России умеренное ослабление рубля является фактором роста. Другой вопрос заключается в том, как далеко может зайти ослабление рубля в последующие месяцы и не подстегнет ли это инфляционные ожидания и спрос на валюту? Напомним, что в начале текущего года в Минэкономразвития прогнозировали, что при цене на нефть в \$40 за баррель «справедливым» курсом рубля будет 68 руб./долл. и 72 руб./евро. Однако в 1 полугодии цены на нефть оставались выше \$40 за баррель, соответственно, и обменный курс рубля оказался намного оптимистичнее прогнозов.

Аналитики считают, что на динамику курса рубля и мировых резервных валют в июле и 3-ем квартале повлияют следующие события:

Надежды на успешный саммит могут не оправдаться. Значимым событием июля станет саммит G20, который пройдет 7-8 июля в Гамбурге. Мир уже замер в ожидании будущей встречи президентов России и США, однако, пока сам факт будущей встречи официально не подтвержден ни в Кремле, ни в Белом доме. Мы не считаем, что на этой встрече, если она состоится, может обсуждаться отмена антироссийских экономических санкций, но с высокой вероятностью будут обсуждаться актуальные вопросы разрешения конфликтов в Сирии и на Украине. Какие-либо позитивные сдвиги в этой области могут оказать положительное воздействие и на фондовый рынок, и на курс рубля. Однако если встреча в результате окажется одной из многих ни к чему не обязывающих встреч российского и американского лидера, то для российского фондового рынка и курса рубля это может стать разочарованием, хотя и краткосрочным.

Санкции не мешают росту. Новость о продлении санкций Евросоюза против России, которая пришла в конце июня, равно как и расширение санкционного списка со стороны США, мы считаем уже давно отыгранной рынком. Это событие оказало только краткосрочное негативное воздействие на рубль и фондовый рынок, и то, скорее, на настроения спекулянтов. А вот для российского промышленного производства санкции, вместе с ослабляющимся рублем, приносят гораздо больше позитива, чем негатива.

Слезает ли «нефтяная игла»? На заседании правительства 29 июня министр финансов Антон Силуанов заявил, что Минфин повысил прогноз доходной части бюджета в 2017 году на 630 млрд рублей, исходя из более высокого роста как нефтегазовых, так и ненефтегазовых доходов, причем доля ненефтегазовых доходов госбюджета увеличивается из года в год. В текущем году Минфин ждет долю ненефтегазовых доходов в размере 60% всех доходов, что является значительным прогрессом в преодолении госбюджетом нефтегазовой зависимости. По прогнозу Минфина, в 2018 году этот показатель вырастет до 63%. В Минфине также предложили увеличивать объем расходов бюджета, исходя из прогноза прироста только ненефтегазовых доходов. Мы полагаем, что выполнение прогнозов Минфина по доходам госбюджета может оказать положительное воздействие на рубль, но с определенным временным лагом, так как данные по доходам госбюджета выходят с опозданием.

Повысит ли ФРС ставку и возникнет ли «пузырь» в долларе? Для курса рубля и российского фондового рынка по-прежнему будут иметь большое значение решения ФРС США по процентной ставке. Напомним, что в течение 3-го квартала комитет по открытым рынкам ФРС будет заседать дважды – 25-26 июля и 19-20 сентября. Ранее глава ФРС Джанет Йеллен заявляла, что процентная ставка может быть повышена в 2017 году несколько раз, а ФРС уже дважды в текущем году повышала ставку. Однако Джанет Йеллен в недавнем комментарии заявила, что цены американских финансовых активов выглядят «завышенными». Кроме того, слабые розничные продажи и слабые заказы на товары длительного пользования, вместе с разочаровывающими данными по занятости в несельскохозяйственном секторе могут стать препятствием для очередного повышения ставки.

В США консенсус-прогноз экспертов оценивает вероятность повышения процентной ставки в сентябре только в 16%, вопрос о повышении ставки на июльском заседании пока неясен. ФРС, вероятно, посылает сигнал участникам рынка переходе к политике количественного смягчения вместо ограничительной. Завышенные цены на финансовые активы могут привести к

надуванию «пузыря» на рынках и, соответственно, к обвалам рынков. Если ФРС будет медлить с повышением ставок, увеличится вероятность возникновения «пузыря» по доллару. Но в июле мы ставим на то, что ФРС будет последовательна в своей жесткой монетарной политике, и процентные ставки в США будут расти, а доллар укрепляться.

Угроза евро миновала. Среди политических событий, значимых для фондового и валютных рынков, можем назвать то, что в сентябре предстоят выборы в германский бундестаг. Выборы обещают быть интригующими, так как по-видимому, между Ангелой Меркель и ее основным конкурентом Мартином Шульцем может разгореться нешуточная борьба. Для будущих отношений с Россией эти кандидаты не самые идеальные так как оба выступают за сохранение антироссийских санкций на неопределенный срок. Но, с другой стороны, оба кандидата борются за голоса избирателей-«евроскептиков», поэтому их риторика, в том числе и в отношении России, может значительно смягчиться. Одновременно ни Меркель, ни Шульц не выступают против строительства российского газопровода «Северный поток-2» в Германию, так что есть надежда, что стабильное партнерство двух стран в газовой сфере сохранится. Тем не менее, у евро останется потенциал для роста к доллару, так как опасения, связанные с Brexit, что Евросоюз в текущем году начнет разваливаться, оказались преувеличенными. Пока Евросоюз стабилен, значит, стабильна и единая европейская валюта (вероятно, до следующего «экзита», но какая страна будет следующей на выход - неясно). Стабильное евро может означать более существенное ослабление рубля по отношению к единой европейской валюте.

Монетарная политика ЕЦБ может измениться. 7 сентября состоится очередное заседание совета директоров Европейского центрального банка. Глава ЕЦБ Марио Драги на заседании в июне впервые заговорил, что регулятор может вернуться к вопросу об изменении программы количественного смягчения как минимум в сентябре. Также Драги заявил, что экономика еврозоны начинает восстанавливаться, а инвестиции - расти, что является неплохим поводом для «нормализации монетарной политики». Кроме того, ЕЦБ снизил прогноз по инфляции до 2019 года. Рынок воспринял заявление Драги как сигнал к укреплению евро по отношению к доллару. Если ЕЦБ будет действительно менять монетарную политику, то у евро будет потенциал для существенного роста к доллару.

Нефть снова подорожает? Судя по негативной динамике цены на нефть с начала текущего года, нефтяной рынок практически игнорирует соглашения ОПЕК о сокращении добычи нефти. В прошлые годы (в 1999 и 2009 годах) такие соглашения оказывались намного более эффективными. Но стоит отметить, что в 1999 и 2009 годах с рынка убиралось 3-4 млн «избыточных» баррелей в день, поэтому нынешнее сокращение на 1,8 млн является недостаточным, тем более - в условиях конкуренции с американской сланцевой нефтью. Кроме того, добычу нефти увеличивают Ливия и Нигерия.

В конце 2-го квартала нефть марки Brent так и не опустилась ниже \$44 за баррель, что говорит о том, что нефтяным «медведям» пока не хватает аргументов, чтобы дальше продавливать цену – ведь развитые страны, Китай и Индия уже вышли из кризиса, что сопровождается ростом спроса на нефть. Цена на Brent, скорее всего, может подняться в 3-ем квартале до \$50-51 за баррель, но задержаться там недолго, в условиях сильной конкуренции стран-производителей. А в течение квартала цена нефти Brent может оставаться в коридоре \$44-51 за баррель.

Банк России проводит курс на снижение ставки. Совет директоров Банка России в 3-ем квартале проведет два заседания. Они назначены на 28 июля и 15 сентября. Недавно ЦБ в комментарии сделал заявление о возможности дальнейшего понижения ключевой ставки, так как инфляция в стране остается низкой. Несмотря на то, что в долгосрочном аспекте низкие процентные ставки не порадуют «кэрри-трейдеров» и будут препятствовать дальнейшему укреплению рубля, они будут способствовать притоку средств в инвестиции в реальный сектор. Постепенное снижение процентных ставок на небольшую величину, с другой стороны, позволяет ЦБ достаточно жестко контролировать денежное предложение и сдерживать рост инфляции. Таким образом, Банку России удастся удерживать достаточно справедливый баланс между сдерживанием инфляции и стимулированием роста в производственном секторе. Мы полагаем,

что как минимум на одном из заседаний ЦБ в 3-ем квартале ключевая ставка будет снова снижена. Не исключаем, что мы можем увидеть к концу года ключевую ставку на уровнях в 8,5 или даже в 8%.

Прогноз. Итак, в III-м квартале, по нашему мнению, основными рисками для рубля являются дальнейшее снижение цены нефти вместе с возможным укреплением доллара и евро. Пока промышленность растет на факторе импортозамещения, а ослабление рубля дополнительно помогает росту производства у экспортеров. Однако при падении цены нефти до \$40 за баррель и ниже рубль обновит годовые минимумы, а потребительский спрос ослабнет еще больше, что, в свою очередь, замедлит рост в отраслях, работающих на внутренний рынок. Тем не менее, мы ожидаем, что в 3-ем квартале доллар будет торговаться в коридоре 58-63 руб./долл, а евро – на уровнях в 62-68 руб./евро.

Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области за 1 полугодие 2017 г.⁶

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-июне 2017 года составил 104,0% к уровню января-июня 2016 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-июне 2017 года к уровню января-июня 2016 года составили:

обрабатывающие производства – 104,5%,

добыча полезных ископаемых – 91,6%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 106,5%.

В январе-июне 2017 года по сравнению с уровнем соответствующего периода 2016 года среди ключевых видов обрабатывающих производств наибольший рост физических объемов отмечен:

в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 36,1%,

в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 25,3%,

в производстве электрического оборудования – на 17,0%,

в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 10,9%,

в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 10,1%,

в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 10,0%,

в производстве химических веществ и химических продуктов – на 5,5%,

в металлургическом производстве – на 5,4%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-июне 2017 года составил 907,1 млрд. рублей, или 112,1% к уровню января-июня 2016 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 737,8 млрд. рублей, или 106,8% к уровню января-июня 2016 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 108,0 млрд. рублей, или 134,5%,

добыча полезных ископаемых – 35,5 млрд. рублей, или 136,4%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-июне 2017 года составил **98,5%** к уровню января-июня 2016 года в сопоставимых ценах.

В январе-июне 2017 года увеличилось производство молока на 5,3% к уровню января-июня 2016 года, производство **яиц** – на 1,7%. Производство **мяса скота и птицы** на убой (в живом весе) снизилось на 4,0% по сравнению с уровнем января-июня 2016 года.

Строительство

⁶ https://admtymen.ru/ogv_ru/finance/economics/results/more.htm?id=11434225@cmsArticle

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2017 года составил 53,1 млрд. рублей, или 106% к уровню января-июня 2016 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-июне 2017 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 712,9 тыс. кв. метров, или 77,7% к уровню января-июня 2016 года.

Индивидуальными застройщиками построено 44,1% введенного жилья (314,5 тыс. кв. метров), или 86,8% к уровню января-июня 2016 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-июне 2017 года составил 1467,6 млн. тонно-км, или 98% к уровню января-июня 2016 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-июне 2017 года **перевезено** 14,4 млн. тонн грузов, что на 1,7% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-июнь 2017 года составил, по данным Свердловскстата, **510,5 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах на 4,3% ниже уровня соответствующего периода 2016 года.

Оборот общественного питания в январе-июне 2017 года сложился в сумме **23,9 млрд. рублей**, что на 9,2% в сопоставимых ценах ниже уровня января-июня 2016 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 июля 2017 года составила 29234 человека (на 01.07.2016 – 36457 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 июля 2017 года составил 1,31 процента (на 01.07.2016 – 1,60 процента).

По статистическим данным за январь-май 2017 года

Заработная плата

В январе-мае 2017 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 33950,4 рубля (106% к соответствующему периоду 2016 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 37425,5 рубля.

Выше среднеобластного значения заработная плата сложилась в таких видах экономической деятельности, как деятельность в области информации и связи (на 29,7%), металлургическое производство (на 27,6%), обеспечение электрической энергией, газом и паром (на 24,5%), производство химических веществ и химических продуктов (на 13,2%), транспортировка и хранение (на 11,6%), производство машин и оборудования (на 9,2%), добыча полезных ископаемых (на 8,6%) и ряде других.

В числе лидеров по темпам роста заработной платы в Свердловской области находятся организации по производству строительных материалов (113,3% к уровню января-мая 2016 года), производству транспортных средств и оборудования (111,2%), деревообработки (111,0%), транспортировке и хранению (110,7%), производству пищевых продуктов (110,4%), добыче полезных ископаемых (109,4%), производству резиновых и пластмассовых изделий (109,3%), производству бумаги и бумажных изделий (109,2%) и др.

Демографическая ситуация

В январе-мае 2017 года в Свердловской области:

- родилось 22,0 тыс. детей (89,9% к уровню января-мая 2016 года);
- умерло 25,2 тыс. человек (98,5% к уровню января-мая 2016 года).

Естественная убыль населения составил 3153 человека.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области за январь-май 2017 года **получен положительный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в размере 92,1 млрд. рублей, что на 4,9% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

В январе-мае 2017 года прибыль прибыльных организаций составила 112 млрд. рублей, или 101,5% к уровню января-мая 2016 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: «производство прочих транспортных средств и оборудования» (в 15,7 раза), «добыча полезных ископаемых» (в 11 раз), «транспортировка и хранение» (в 8,9 раза), «производство электрического оборудования» (в 2,2 раза), «производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки» (в 2,2 раза), «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (в 1,2 раза), «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (в 1,2 раза), «производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях» (на 14,7%).

По статистическим данным за январь-март 2017 года

Инвестиции в основной капитал

В январе-марте 2017 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 54,8 млрд. рублей, или 72,3% к уровню января-марта 2016 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 66,0% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (36,2 млрд. рублей), что на 28% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивает промышленность – 47%, или 17,0 млрд. рублей.

Наибольшие темпы роста инвестиций в основной капитал в январе-марте 2017 году отмечены:

в строительстве – в 4,3 раза к уровню аналогичного периода 2016 года в действующих ценах;

в деятельности полиграфической и копировании носителей информации – в 3,7 раза;

в деятельности в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – в 3,4 раза;

в производстве электрического оборудования – в 3,0 раза;

в производстве пищевых продуктов – в 2,0 раза;

в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 35,1%;

в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 28,5%;

в деятельности в области информации и связи – на 20,4%.

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

Выводы к разделу 11.1:

Проведенный анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость позволяет судить об инвестиционной привлекательности региона и деловой активности, в котором функционирует объект оценки.

11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка – рынок земельных участков, субрынок земельных участков ИЖС (учитывая зону застройки Ж-3, в которой располагается объект оценки).

11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Анализ рынка загородной недвижимости и земельных участков Екатеринбурга за 1 полугодие 2017 года.

За последние 10 лет количество коттеджных поселков в окрестностях города увеличилось более чем в 5 раз. На начало второго квартала по оценкам экспертов на рынке насчитывается 234 поселка причем некоторые из них еще строятся или заморожены.

Аналитики считают, что загородный рынок достаточно насыщен и спросом пользуются только действительно качественные объекты вблизи Екатеринбурга, а их всего 16% от общего предложения. По данным специалистов «Урал-Гермес» в последние годы более 85% коттеджных поселков реализовывали землю без подряда при этом такие поселки состоят из земли, забора, дороги и электроснабжения до участка.

«Возможности рынка организованных коттеджных поселков сегодня сильно ограничены. В отличие от рынка городского жилья этот сегмент потерял динамику развития и максимально упростился. Основной объем предложения и сделок сконцентрирован в сегменте «участки без подряда», — заявил ведущий аналитик Уральской палаты недвижимости (УПН) Михаил Хорьков.

Эксперты сходятся во мнении, что сейчас качественные поселки можно найти только в формате бизнес-класса и выше.

«Организованный коттеджный поселок может действительно называться таким, если все объекты в нем строит одна компания по утвержденному генплану, — говорит Андрей Климанов, директор строительной компании «Метеорит».

При наличии одного застройщика можно рассчитывать, что все объекты в поселке будут завершены примерно в одно время. Если землю застраивает несколько подрядчиков обеспечить одновременный ввод всех коттеджей в одно время практически нереально.

«В Свердловской области до сих пор возникают истории с обманутыми покупателями либо потемкинские деревни – поселки, в которых девелоперы не смогли выполнить свои обязательства перед клиентами из-за низкого уровня продаж», — считает Александр Соловьев, управляющий продажами коттеджного поселка «Зуброво». Поэтому не надо покупать на клятвенные заверения застройщика, что он потом построит все инженерные коммуникации. Нельзя покупать кота в мешке. Приличный дом должен находиться в поселке где вся инфраструктура уже имеется. Также дом должен быть размещен на землях, относящихся к категории «земли населенных пунктов» с разрешенным видом использования «под индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС). Можно купить и жилье, расположенное на землях, находящихся в населенных пунктах с разрешенным видом использования под личное подсобное хозяйство, и на сельскохозяйственных землях при определенных видах разрешенного использования.

Спрос на загородное жилье сегодня весьма ограничен прежде всего из-за малочисленности платежеспособных покупателей. В основном коттеджи приобретают состоятельные люди, как второе жилье. Сейчас 78% предлагаемых объектов находятся на расстоянии до 30 километров от Екатеринбурга. Спросом пользуются и частные дома находящиеся в черте города. Такие дома могут приобретаться и для постоянного проживания. Все они достаточно дороги, но можно гарантировать, что их покупатели будут иметь примерно одинаковый социальный статус.

Источник информации: <http://anr96.ru/news/read/598168cd7fea7/>

Скоро большинство земельных участков с частными домами под Екатеринбургом превратятся в садовые.

Эксперты загородной недвижимости пояснили, чем рискуют владельцы земель сельхозназначения.

Новый федеральный закон изменит ситуацию на рынке загородных земель.

29 июля 2017 г. был подписан Федеральный закон № 217, который в будущем чётко разделит земли на две категории: для ведения садоводческой деятельности (все земли сельскохозяйственного назначения) и для постоянного проживания (земли населённых пунктов). Закон вступит в силу в 2019 г., но эксперты уже предрекают неразбериху на загородном рынке.

– Уральцы часто покупают земли сельхозназначения для строительства дач или домов для постоянного проживания. Стоят они дешевле, чем участки под ИЖС, но при этом статуса полноценной жилой недвижимости не имеют, – поясняет представитель компании Экопарк "7 прудов", застройщика нескольких посёлков под Екатеринбургом. – Примерно 70% земель с жилыми домами скоро превратятся в садовые, и понятия "земельный участок для дачного использования" не будет в принципе.

Преимущество участков под ИЖС – их принадлежность к землям населённых пунктов. Здесь легко получить прописку. Тогда как на землях сельхозназначения регистрация возможна лишь в исключительных случаях. Получить жилищный или материнский капитал на строительство жилого дома законодательно разрешено тоже только на землях населённых пунктов. Тонкостей много, и в выборе важно не обмануться.

Источник информации: http://www.e1.ru/news/spool/news_id-477164.html

В ходе работы с открытыми источниками, опубликованными на сайтах с объявлениями по продаже недвижимости в сети Интернет, оценщиком были выявлены следующие предложения по продаже земельных участков в г. Екатеринбурге, Орджоникидзевском районе, сопоставимые с объектом оценки по назначению и площади, которые используются оценщиком для определения диапазона стоимости сопоставимых объектов на рынке и для дальнейших расчетов при определении рыночной стоимости объекта оценки:

Предложения по продаже земельных участков

Таблица 11.1

Показатели	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата экспозиции, мес.	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш, ул. Орловская, 90	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш	Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район
Общая площадь, м ²	650	800	1 100	610
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки
Наличие улучшений	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение
Цена предложения, руб.	2 400 000	3 000 000	3 900 000	2 240 000
Цена предложения,	3 692	3 750	3 545	3 672

руб./кв.м.				
Источник информации	https://www.avito.ru/e-katerinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6_5_sot._izhs_10098856_98	https://www.avito.ru/e-katerinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_174805123	https://realty.yandex.ru/offer/4368789078063229184/	https://land.e1.ru/view/14997201/
Контактные данные	89 826 668 222	89 505 461 433	89 122 470 969	89 221 557 227

На основании выявленных предложений по продаже земельных участков Для жилищной застройки в месте расположения объекта оценки, стоимость земельного участка, сопоставимого с оцениваемым по основным характеристикам, составляет от 3 545 до 3 750 руб./кв.м.

11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Выбор элементов сравнения произведен в соответствии с п. 22е ФСО № 7. Наиболее существенное влияние на формирование стоимости земельных участков оказывают:

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

Наибольшее значение имеют местоположение и целевое назначение.

Земля не имеет так называемого износа, то есть «потребительские качества» земли с течением времени не ухудшаются. Отсутствие износа означает отсутствие оснований для снижения стоимости земельного участка.

Главным фактором, который по-настоящему влияет на стоимость земельного участка, является возможность получения прибыли от эффективного его использования.

Нормальный период экспозиции при реализации земельного участка составляет **до 6 месяцев**.

В рамках сравнительного подхода оценщик не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям к продаже аналогичных земельных участков. В этом случае, что бы устранить систематическую составляющую погрешности, используется понижающая процентная ставка-скидка на торг.

Применение данной корректировки обусловлено тем, что в расчетах участвуют цены предложения, а не рыночные цены сделок. Аналитики из различных регионов провели исследование, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2016. ТОМ III. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», г. Нижний Новгород - 2016г.) (стр. 279) величина торга варьируется в зависимости от назначения объекта оценки и уровня спроса на рынке недвижимости. Согласно приведенному источнику величина торга при покупке земельных участков имеет следующие значения:

Скидка на торг

Таблица 11.2

№	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1	Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3	Земельные участки сельско-хозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4	Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
5	Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
6	Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
7	Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12%

Таким образом, скидка на торг для земельных участков под ИЖС составляет от 7,6% до 8,7%.

Влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся дороже, нежели на неосвоенных.

При определении степени влияния наличия инфраструктуры на стоимость объекта оценки, возможность подключения к инженерным сетям учитывается наравне с проведенными инженерными сетями (На основании Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 ред. от 27.11.2010 №940) «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» выдача технических условий на подключение, а так же подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, осуществляется без взимания платы).

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом. В «Справочнике оценщика недвижимости-2016. ТОМ III. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», г. Нижний Новгород - 2016г.) указано:

Наличие коммуникаций

Таблица 11.3.

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
отношение удельной цены земельных участков ИЖС с электроснабжением к удельной цене аналогичных участков ИЖС, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
отношение удельной цены земельных участков ИЖС с газоснабжением к удельной цене аналогичных участков ИЖС, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
отношение удельной цены земельных участков ИЖС с	1,16	1,15	1,17

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал
водоснабжением и канализацией к удельной цене аналогичных участков ИЖС, не обеспеченных водоснабжением и канализацией		

Влияние на стоимость оказывает наличие улучшений на земельном участке. Оцениваемый земельный участок имеет улучшения: жилой дом и фундамент, но в данном случае, согласно заданию на оценку, стоимость земельного участка будет рассчитываться без учета стоимости улучшений, как свободный от застройки.

Влияние на стоимость оказывает и площадь земельного участка. Цена 1м² объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м² снижается.

Размер корректировки по данному признаку определяется на основании данных, приведенных для земельных участков под ИЖС в Таблице 56 Справочника оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016г., стр.177.

Шкала корректировок на площадь для земельных участков под ИЖС

Таблица 11.4.

Диапазон площадей объекта оценки, кв.м	Диапазон площадей аналога, кв.м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость земельных участков. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Также данная корректировка вносится, когда объект оценки и объекты – аналоги расположены в различных районах города с разной ценовой политикой, а также в различных населенных пунктах. Объект оценки расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90. Объекты-аналоги расположены в г. Екатеринбурге, но только в Кировском районе, так как объектов-аналогов, схожих по своим характеристикам в районе месторасположения объекта оценки не найдено. Объекты – аналоги расположены также на окраине города, как и объект оценки. Таким образом, объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки.

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

Рынок земельных участков является информационно закрытым и непрозрачным. Многие собственники не разглашают информацию о стоимости своего участка, также как и посредники и риэлторы. Если к сделке привлекаются риэлторы, то узнать информацию, например, о правах и разрешенном назначении, достаточно сложно.

Объект оценки расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90. Оценщиком были выявлены объекты-аналоги в месте расположения объекта оценки, сопоставимые с объектом оценки по основным характеристикам.

Согласно таблице 11.1 стоимость земельного участка 1 кв.м.в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне от 3 545 до 3 750 руб./кв.м.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

12.1 Применяемые в отчете общие понятия и определения, обязательные к применению

1. **Рыночная стоимость объекта оценки** понимают наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель действует разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон 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 продажу 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей [ФСО № 2].

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки с достаточной степенью информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку [ФСО № 2].

2. **Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой установлен в задании на оценку [ФСО № 2].

3. **Результат оценки** – итоговая стоимость объекта оценки [ФСО № 2].

4. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки [ФСО № 1].

5. **Затраты** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо, уплаченную покупателем за объект оценки.

6. **Объект оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте [ФСО № 1].

7. **Итоговая стоимость объекта оценки** – стоимость, которая определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке [ФСО № 1].

8. **Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией [ФСО № 1].

9. **Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке [ФСО № 1].

10. **Срок экспозиции объекта оценки** – срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним [ФСО № 1].

11. **Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [ФСО № 1].

12.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Руководствуясь требованиями п. 23 ФСО № 1 Оценщик при выполнении работ по оценке придерживался следующей последовательности определения стоимости объекта оценки:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе:
 - 2.1. информацию о политических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки,
 - 2.2. информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - 2.3. информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках.
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

12.3 Описание применения методов оценки в рамках подходов к оценке

По состоянию на дату оценки методические рекомендации, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков" являются единственным нормативным документом, в котором изложены общепринятые методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков.

В соответствии с разделом 4 указанных рекомендаций на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Описание применения методов оценки в рамках сравнительного подхода

Метод сравнения 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).

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

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Описание применения методов оценки в рамках доходного подхода

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный

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

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
2. определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
3. определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
4. определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
5. расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости Объекта оценки он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Итоговое значение стоимости имущества устанавливается в процессе обобщения расчётных материалов путем согласования (взвешивания) результатов, полученных в рамках использованных подходов. Обоснование итоговой стоимости обычно проводится путем взвешивания относительной важности или приемлемости результата каждого оценочного подхода, приводящего к итоговому значению искомой оценки.

12.4 Выбор подходов и методов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

1. Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым для определения стоимости земельного участка в настоящем отчете использовать метод сравнения продаж, поскольку использование сравнительного подхода требует наличия достаточного количества недавних аналогичных продаж, согласно п. 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Из методов, основанных на **сравнительном подходе** (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применим метод сравнения продаж, по следующим причинам:

- Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод распределения** применяется для оценки *застроенных земельных участков*. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из

элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

- Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. N 568-р **метод выделения** применяется для оценки *застроенных* земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

Использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются при наличии информации о ценах на единые объекты недвижимости (т. е. участки с улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию), либо информации о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В результате проведенного анализа рынка недвижимости было выяснено наличие предложений к продаже единых объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках аналогичного назначения. Для корректного расчета и выделения стоимости доли земли необходима достоверная информация о характеристиках объектов

улучшений, расположенных на земельных участках. Данная информация является закрытой для Оценщика, что не позволяет достоверно и корректно провести расчеты.

- Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод сравнения 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).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом).

Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, таким образом, применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

В рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.

3. Из методов, основанных на **доходном подходе** (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки Объекта оценки, по мнению оценщика, ни один из методов применить быть не может. Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 N1102-р метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей.

- согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

- согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участков улучшениями, приносящими доход. Эти методы можно использовать для определения стоимости права собственности и аренды на участок. В связи с большим количеством допущений, принимаемых при выборе объекта застройки, при определении затратной и доходной части проекта, результат расчета не будет корректным, поэтому в настоящей работе расчет стоимости земельного участка методом остатка и предполагаемого использования не проводился.

- согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р

06.03.2002 N 568-р **метод капитализации земельной ренты** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Метод капитализации земельной ренты не использовался в связи с отсутствием на вторичном рынке достаточной и достоверной информации о сдаче в аренду земельных участков сходных по своему функциональному назначению, площади и местоположению с оцениваемым.

В рамках доходного подхода ни один из методов использован не будет.

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости Объекта оценки он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиков использован не будет

Вывод: В рамках настоящей оценки рыночная стоимость объекта оценки определяется методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

13.1 Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода стоимость земельного участка в данной оценке определялась в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 года № 568-р».

При определении рыночной стоимости земельного участка был применен сравнительный подход, а в его рамках метод сравнения продаж. В данном методе производится сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по наиболее важным ценообразующим факторам, а рыночная стоимость земельного участка получается как результат обобщения скорректированных цен аналогов, с применением формулы наиболее вероятного значения. Другие подходы и методы к оценке земельного участка не применялись. См раздел 12, п. 12.4 к настоящему Отчету об оценке.

13.2 Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки объекта оценки в части применения метода сравнения продаж (предложений к продаже) включал 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.

1. Выбор объектов аналогов

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1)

При выборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные рынка по ценам предложений (публичных оферт), взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения на рынке. Это дает основание полагать, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Источниками получения информации об объектах-аналогах являются данные открытых электронных и печатных изданий города Екатеринбурга, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости. Среди них – сайт АН «Этажи».

Объект оценки расположен в зоне размещения индивидуальной жилой застройки. Информация о ценах и характеристиках использованных объектов-аналогов приведена в таблице 13.1

Таблица 13.1

Общая информация об объектах – аналогах

Показатели	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата экспозиции, мес.	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш, ул. Орловская, 90	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш	Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район
Общая площадь, м ²	650	800	1 100	610
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки
Наличие улучшений	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение
Цена предложения, руб.	2 400 000	3 000 000	3 900 000	2 240 000
Цена предложения, руб./кв.м.	3 692	3 750	3 545	3 672
Источник информации	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6_5_sot._izhs_10098856_98	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_174805123	https://realty.yandex.ru/offer/4368789078063229184/	https://land.e1.ru/view/14997201/
Контактные данные	89 826 668 222	89 505 461 433	89 122 470 969	89 221 557 227

Копии источников информации представлены в приложении к настоящему отчету

При проведении оценки оценщиком был использован достаточный объем доступных данных об объектах аналогах, а именно были использованы сведения периодических изданий. При отборе аналогов оценщик руководствовался ценообразующими факторами и характеристиками, а именно в качестве аналогов рассматривал объекты одной категории, одного вида разрешенного использования и схожие с объектом оценки по площади, наличию коммуникаций и другим характеристикам.

Выбранные аналоги в количестве 4 единиц соответствуют принципу достаточности и достоверности, то есть использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

1. Сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости участка (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость участка) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- состав передаваемых прав;
- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий объектов-аналогов от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с оцениваемым участком. При этом предполагается, что сделка с оцениваемым участком будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен объектов-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.

Для сопоставления были выбраны следующие элементы сравнения:

– состав передаваемых прав;

– условия финансирования сделки купли-продажи;

– условия продажи;

– время продажи (дата предложения);

– местоположение;

– площадь.

– характеристики местоположения объекта, разрешенного использования и зонирования

– Результат сравнительного анализа оцениваемого земельного участка и каждого аналога по всем элементам сравнения приведено в таблице 13.2

Таблица 13.2

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Вывод о необходимости корректировки
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Условия финансирования для всех аналогов предполагаются типичным, следовательно, корректировка не проводилась.
Условия продажи	Продажа	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Поскольку проанализированы не цены продажи, а предложения продажи, Требуется введение корректировки.
Дата экспозиции, мес.	ноябрь 2017	ноябрь 2017	ноябрь 2017	ноябрь 2017	ноябрь 2017	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется
Характеристики местоположения	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш, ул. Орловская, 90	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш	Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется
Площадь, кв.м.	2 710	650	800	1 100	610	Объект оценки и объекты-аналоги имеют разные площади. Требуется введение корректировки.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Категория земель объекта оценки и объектов-аналогов идентична. Введения корректировки не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Вывод о необходимости корректировки
						требуется.
Назначение	Блокированные жилые дома с земельными участками	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки	Вид разрешенного использования объекта-аналога и объекта оценки идентичен. Введения корректировки не требуется
Наличие улучшений	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Наличие коммуникаций	Есть возможность подведения всех коммуникаций	Электроснабжение, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Характеристики местоположения объекта, разрешенного использования и зонирования	зона Ж-3	зона Ж-3	зона Ж-3	зона Ж-3	зона Ж-3	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.

2. Выбор единиц сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, разрешенным использованием земельного участка. При продаже земельных участков общепринятой единицей сравнения признана цена за 1 кв.м. земельного участка.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов

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:

1. 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;

2. 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;

3. 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;

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

5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка. Введение и обоснование шкалы корректировок.

Для приведения объектов-аналогов к объекту оценки Оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, характер цены, количественные характеристики объекта недвижимости, коммуникации и другие уместные характеристики.

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на условия рынка (дату продажи)

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

Цены объектов - аналогов, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки менее чем на шесть месяцев, корректировке не подлежат. Цены предложений объектов - аналогов найдены на даты, незначительно удаленные от даты оценки. Корректировок на дату продажи вводится в размере **0% или 1,00**.

Таблица 13.3 Шкала корректировок на дату продажи

Наименование показателя	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения к продаже	ноябрь 2017	ноябрь 2017	ноябрь 2017	ноябрь 2017	ноябрь 2017
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00	1,00

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на вид использования и (или) зонирование

Объекты оценки и объекты аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Расположены в зоне Ж-3 (зона индивидуальной жилой застройки). Введение корректировки не требуется.

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на состав передаваемых прав

В отношении земельных участков предметом сделки купли-продажи могут быть как право собственности, так и права аренды. Как правило, стоимость прав собственности выше стоимости прав аренды, что объясняет тем, что право собственности в соответствии с ГК РФ, часть 1, с. 209, включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, в то время как право аренды представляет собой права временного владения и пользования или временного пользования имуществом. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Таблица 13.4 Шкала корректировки на состав передаваемых прав

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав		1,00	1,00	1,00	1,00

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на категорию земель

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Категория земель объектов-аналогов и объекта оценки идентична. Корректировка вводится в размере 0% или 1,00.

Таблица 13.5 Шкала корректировки на категорию земель

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка на категорию		1,00	1,00	1,00	1,00

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования объекта оценки – Блокированные жилые дома с земельными участками. Объекты-аналоги предназначены для ИЖС. Введение корректировки не требуется.

Таблица 13.6. Шкала корректировки на вид разрешенного использования земель

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разрешенное использование	Блокированные жилые дома с земельными участками	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки
Корректировка на разрешенное использование		1,00	1,00	1,00	1,00

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на условия продажи

Поскольку Оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась корректировка на условие продажи (на уторгование).

В результате телефонного опроса риэлтеров крупных агентств недвижимости г.

Екатеринбурга («Новосел», «УралСтройИнвест», «Статус», «Центр риэлторских услуг», «Союз», «Азбука жилья»), Оценщиком было выявлено, что цена скидки на торг при продаже объектов, подобных оцениваемому, составляет 1-5%, то есть в среднем 3%. Данная корректировка и будет участвовать в дальнейших расчетах.

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на местоположении

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость земельных участков. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Также данная корректировка вносится, когда объект оценки и объекты – аналоги расположены в различных районах города с разной ценовой политикой, а также в разных населенных пунктах.

Объект оценки расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90. Объекты-аналоги расположены в сопоставимом районе – Орджоникидзевский, города Екатеринбург.

Таблица 13.8 Шкала корректировки на местоположении

Наименование показателя	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3	Объект – аналог №4
Адрес расположения	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш, ул. Орловская, 90	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш	Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00

В ходе выбора объектов аналогов, расположенных в других населенных пунктах, значения корректировок будут другими. Однако при этом шкала и процедура корректирования не меняется от одного объекта-аналога к другому.

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на площадь участков

Цена 1м² объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м² снижается.

Размер корректировки по данному признаку определяется на основании данных, приведенных для земельных участков под ИЖС в Таблице 56 Справочника оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016г., стр.177.

Таблица 13.9. Шкала корректировок на площадь для земельных участков под ИЖС

Диапазон площадей объекта оценки, кв.м	Диапазон площадей аналога, кв.м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 13.10 Шкала корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Объект – аналог 1	Объект – аналог 2	Объект – аналог 3	Объект – аналог 4
Площадь, кв.м.	2 710	650	800	1 100	610

Корректировка на площадь		0,95	0,95	0,95	0,95
---------------------------------	--	-------------	-------------	-------------	-------------

В случае выбора объектов аналогов иной площади, значения корректировок будут другими. Однако при этом шкала и процедура корректирования на площадь не меняется от одного объекта аналога к другому.

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на наличие коммуникаций

Наличие подведенных сетей к границам земельного участка, существенно влияет на рыночную стоимость участка.

При определении степени влияния наличия инфраструктуры на стоимость объекта оценки, возможность подключения к инженерным сетям учитывается наравне с проведенными инженерными сетями (На основании Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 ред. от 27.11.2010 №940) «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» выдача технических условий на подключение, а так же подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, осуществляется без взимания платы).

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом. В «Справочнике оценщика недвижимости-2016. ТОМ III. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», г. Нижний Новгород - 2016г.) указано:

Таблица 13.11 Наличие коммуникаций

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
отношение удельной цены земельных участков ИЖС с электроснабжением к удельной цене аналогичных участков ИЖС, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
отношение удельной цены земельных участков ИЖС с газоснабжением к удельной цене аналогичных участков ИЖС, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
отношение удельной цены земельных участков ИЖС с водоснабжением и канализацией к удельной цене аналогичных участков ИЖС, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Таблица 13.12 Шкала корректировки на наличие коммуникаций

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие коммуникаций	Есть возможность подведения всех коммуникаций	Электроснабжение, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00	1,00

В случае выбора объектов аналогов с наличием других коммуникаций на участках, значение корректировок будут другими. Однако при этом шкала и процедура корректирования не меняется от одного объекта аналога к другому.

Корректировка значений единиц сравнения объектов-аналогов на существующие улучшения

Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения. Улучшениями являются – здания, строения,

сооружения, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Согласно проведенному осмотру на оцениваемом земельном участке улучшений нет.

Введение корректировки на различие существующих улучшений не требуется, так как объект оценки и объект аналог идентичны по данному элементу сравнения.

Введение прочих корректировок не требуется

5. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Схема согласования результатов корректирования значений единиц сравнения, используемая оценщиком имела вид:

$$C_{\text{итоговая}} = C_{\text{ан. № 1}} \times K_{\text{ан. № 1}}^{y\partial} + C_{\text{ан. № 2}} \times K_{\text{ан. № 2}}^{y\partial} + C_{\text{ан. № 3}} \times K_{\text{ан. № 3}}^{y\partial} + \dots + C_{\text{ан. № i}} \times K_{\text{ан. № i}}^{y\partial}$$

где

$C_{\text{итоговая}}$ – взвешенная стоимость объекта оценки, руб.;

$C_{\text{ан. № 1-i}}$ – откорректированная стоимость объекта-аналога, руб.;

$K_{\text{ан. № 1}}^{y\partial}, K_{\text{ан. № 2}}^{y\partial}, K_{\text{ан. № 3}}^{y\partial}, \dots, K_{\text{ан. № i}}^{y\partial}$ – удельные веса, присваиваемые объектам-аналогам.

Наибольшие весовые коэффициенты присваивались аналогам, имеющим максимальное сходство с оцениваемым объектом. И наоборот. Определение коэффициентов проводилось по следующей формуле:

$$K = \frac{a_n}{A},$$

где K – весовые коэффициенты;

$$A = \sum a_n, \quad a_n = \frac{p_0^n - p_1^n}{p_0^n},$$

p_1^n – стоимость объекта-аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость объекта-аналога.

Результаты корректировки значения единиц сравнения объектов-аналогов по каждому элементу сравнения приведены в таблице 13.13.

Таблица 13.13

Корректировка единиц сравнения объектов-аналогов по каждому элементу сравнения

Показатели	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Стоимость, руб.	определяется	2 400 000	3 000 000	3 900 000	2 240 000
Площадь земельного участка, м2	2 710	650	800	1 100	610
Стоимость 1 м2, руб.		3 692	3 750	3 545	3 672
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 692	3 750	3 545	3 672
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 692	3 750	3 545	3 672
Дата экспозиции, мес.	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 692	3 750	3 545	3 672
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на характер цены		0,97	0,97	0,97	0,97
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 582	3 638	3 439	3 562
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш, ул. Орловская, 90	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Уралмаш	Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 582	3 638	3 439	3 562

Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 582	3 638	3 439	3 562
Разрешенное использование	Земли жилой застройки (для жилищных нужд)	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки	Земли жилой застройки
Корректировка на разрешенное использование		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 582	3 638	3 439	3 562
Наличие улучшений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 582	3 638	3 439	3 562
Наличие коммуникаций	Есть возможность подведения всех коммуникаций	Электроснабжение, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, газоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 582	3 638	3 439	3 562
Площадь земельного участка, кв.м.	2 710	650	800	1 100	610
Корректировка на площадь		0,95	0,95	0,95	0,95
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3 402	3 456	3 267	3 384
Весовые коэфф.		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	3 377				
Стоимость земельного участка, руб.	9 152 400				

Стоимость части земельного участка (1/81 доли в праве общей долевой собственности), руб.	112 993				
Стоимость части земельного участка (68/81 доли в праве общей долевой собственности), руб.	7 683 496				
Стоимость 1 сотки земельного участка, руб.	337 700				
ИТОГО стоимость Объекта оценки, руб.	7 796 489				

Источник информации: Расчеты оценщика, интернет-сайты

Анализ достаточности и достоверности информации.

Для определения достаточности выборки Оценщик использовал коэффициент вариации, который применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008).

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной.

Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	3 377
Стоимость объекта оценки, руб./сот.	337 700
Стоимость объекта оценки, руб.	7 796 489
Стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	7 796 500

Вывод: В результате проведенных вычислений в рамках сравнительного подхода к оценке установлено: - стоимость объекта оценки, с учетом округления: **7 796 500 (Семь миллионов семьсот девяносто шесть тысяч пятьсот) рублей.**

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов (п.8к ФСО №3).

Руководствуясь п. 8к ФСО № 1, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществил процедуру согласования результата расчета стоимости по формуле:

$$C_{\text{итоговая}} = C_{\text{затратный подход}} \times K_z^{y\partial} + C_{\text{доходный подход}} \times K_o^{y\partial} + C_{\text{сравнительный подход}} \times K_c^{y\partial}, (1)$$

где

$C_{\text{итоговая}}$ – итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.;

$C_{\text{затратный подход}}$ – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании затратного подхода, руб.;

$C_{\text{сравнительный подход}}$ – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании сравнительного подхода, руб.;

$C_{\text{доходный подход}}$ – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании доходного подхода, руб.;

$K_z^{y\partial}$, $K_o^{y\partial}$, $K_c^{y\partial}$ – удельные веса, присваиваемые результатам, полученным при применении затратного, доходного и сравнительного подходов соответственно, сумма которых равна 1.

Обоснование способа согласования

Выбранный способ согласования позволяет определить итоговую величину стоимости объекта оценки в виде единой рублевой суммы, которая в дальнейшем будет использоваться в случае оспаривания кадастровой стоимости.

14.1 Обоснование выбора использованных весов

Итоговая величина стоимости объекта оценки получена методом математического взвешивания, при котором результату, полученному с применением сравнительного подхода присвоен вес равный 1, а весовые коэффициенты, присваиваемые результатам доходного и затратного подходов, приняты равными 0.

14.2 Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке

Итоговое значение стоимости объекта оценки получено путем подстановки значений в формулу 1:

$$C_{\text{итоговая}} = 7\,796\,500 \times 1 = 7\,796\,500 \text{ (рублей)}$$

Итоговая стоимость объекта оценки составляет: **7 796 500 (Семь миллионов семьсот девяносто шесть тысяч пятьсот) рублей.**

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки не установлены.

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

Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным

(бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) **при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени**». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может находиться стоимость объекта, могут быть определены как -20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объекта оценки.

Возможные границы интервалов, в которых, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки:

Таблица 14.1

Определение возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
7 796 500	
Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, руб.	Верхнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, руб.
8 853 940	9 364 744

**15. СООБЩЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ТРЕБОВАНИЯМ
ЗАКОНА ОБ ОЦЕНКЕ И ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ**

Оценщик, опираясь на свои знания и убеждения, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что:

- Оценщик является членом саморегулируемой организации и застраховал свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- Все данные, представленные в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.

- Приведенные в отчете анализ, мнения и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

- Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, а также не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве.

- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не связан с обусловленной или заранее установленной величины стоимости объекта оценки.

- Осмотр объекта оценки оценщик произвел лично 17 ноября 2017 года.

- На взгляд оценщика, данная оценка проведена в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, другими актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности в РФ, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не вмешивался в деятельность Оценщика, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки.

- Образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства.

Оценщик
ЗАО «Тюменская недвижимость»

/Д. А. Холоша/

16. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

В соответствии с договором №665от на оказание услуг по оценке от 17 ноября 2017 года оценщиком ЗАО «Тюменская недвижимость» проведена оценка рыночной стоимости *частей земельного участка (1/81, 68/81 долей в праве общей долевой собственности), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: блокированные жилые дома с земельными участками, общей площадью 2710 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0711065:20, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 90.*

Оценка проведена по состоянию на 17 ноября 2017 года.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определена в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), стандартами ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требование к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка Недвижимости», ФСО №9 «Оценка для целей залога», ФСО №12 «Определение ликвидационной стоимости», Стандартами ССО РОО.

Принимая во внимание все содержащиеся в отчете допущения и ограничения, проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом принятых при оценке допущений и округления, по состоянию на 17 ноября 2017 года составляет: 7 796 500 (Семь миллионов семьсот девяносто шесть тысяч пятьсот) рублей, в том числе:

Часть земельного участка	Площадь части земельного участка, кв.м./сот.	Рыночная стоимость части земельного участка, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки (информативно), руб.
Доля в праве 1/81	33,46/0,3346	113 000	337 700
Доля в праве 68/81	2275,06/22,7506	7 683 500	337 700

Генеральный директор
ЗАО «Тюменская недвижимость»

/А. Н. Холоша/

Оценщик
ЗАО «Тюменская недвижимость»

/Д.А. Холоша/

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ

При составлении раздела Приложения к отчету оценщик использовал следующую последовательность:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – Материалы и распечатки, используемые при проведении оценки, размещенные в сети Интернет.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 - Копии документов, удостоверяющих компетенцию исполнителя.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 - Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Информация, используемая для расчета стоимости объекта оценки:

Участок 6.5 сот. (ИЖС)
№ 1009885698, размещено сегодня в 00:59 1093 (+41)

2 400 000 ₽
Купить в кредит

Показать телефон
8 982 XXX-XX-XX

Написать сообщение

ООО "Новый Дом"
Агентство

Контактное лицо
Артём

Адрес
Свердловская область, Екатеринбург, и.
Машиностроителей, Орловская 90

ООО "Новый Дом"
Строительство домов

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot_izhs_1009885698

Участок 8 сот. (ИЖС)
№ 174805123, размещено 13 ноября в 22:17 3817 (+3)

3 000 000 ₽
Купить в кредит

Показать телефон
8 950 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Ирина
На Avito с апреля 2013
Продавец

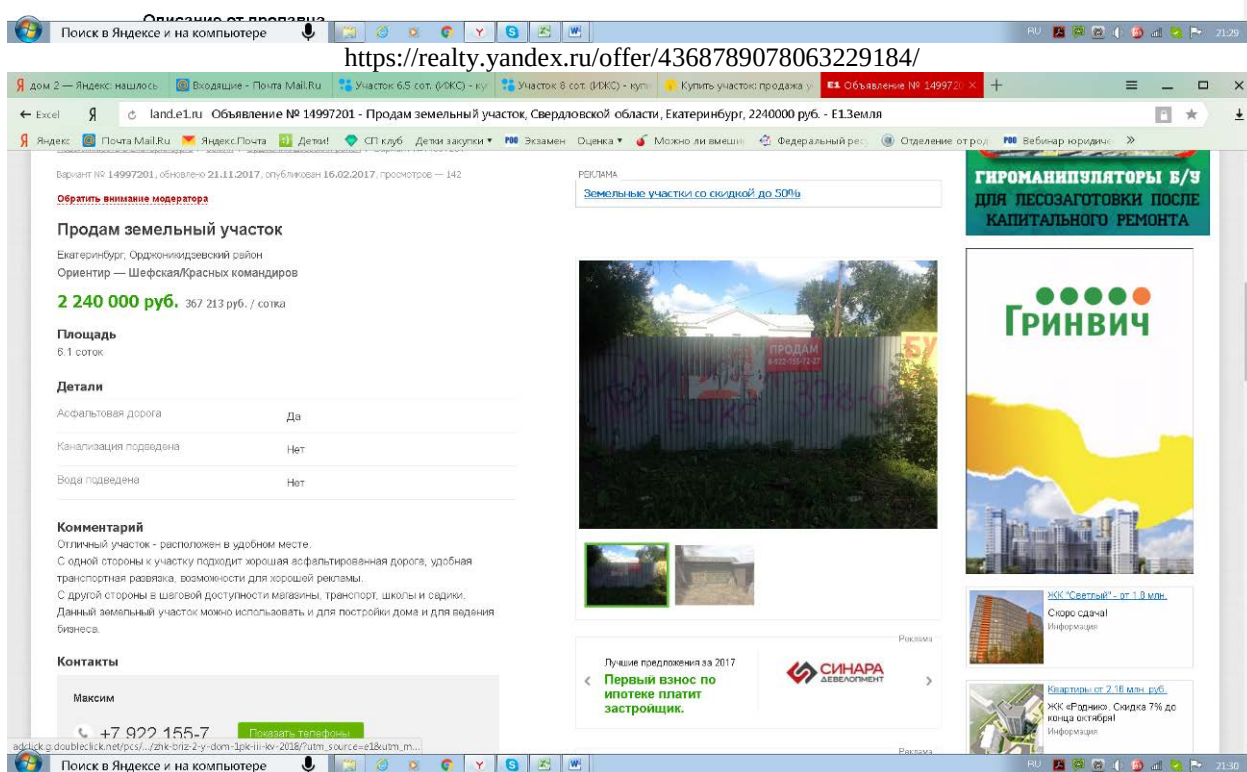
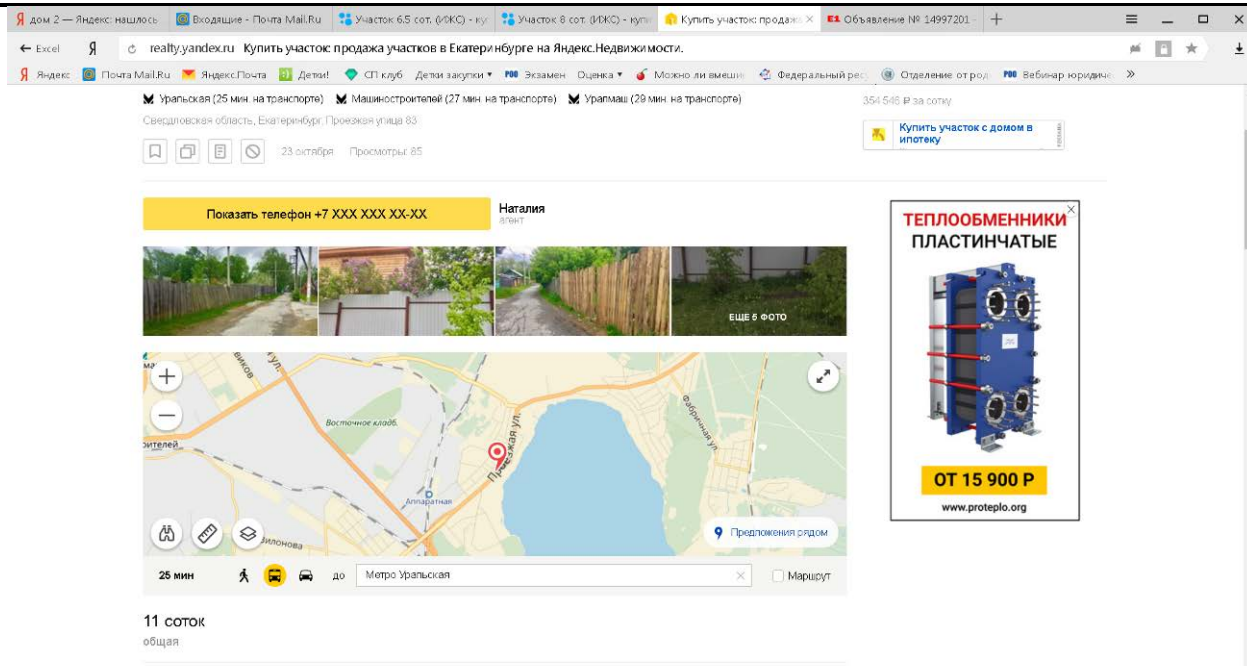
4 объявления пользователя

Адрес
Свердловская область, Екатеринбург, м.
Уралмаш, Екатеринбург, Уралмаш,
Победы - Бакинских комиссаров

Дом от 450 т.рублей под
ключ!

домабани72.рф/Дома-бани-коттеджи

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_174805123



<https://land.e1.ru/view/14997201/>

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ III ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

по различным типам земельных участков помогает учесть специфику рынка продаж земельных участков принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. Следуя общей направленности ФСО №9 о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке земельных участков, предназначенных в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1% 12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3% 10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5% 15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9% 10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6% 9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5% 14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9% 12,0%

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
объект оценки	<10	<10	10-30	30-100	≥100
	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
объект оценки	<0,5	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС					
Площадь, кв.м		аналог			
объект оценки	<1500	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000
	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97

Таблица 57

Земельные участки под объекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
объект оценки	<1	<1	1-3	3-10	≥10
	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Земельные участки под объекты придорожного сервиса					
Площадь, га		аналог			
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
	<1	1,00	1,06	1,15	1,23
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97

176

177

Таблица 61 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,16	1,19
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Копии документов, удостоверяющих компетенцию исполнителя


**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:

Холоша Дмитрий Анатольевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7104 № 293107, выдан 20.07.2005г.
Городским отделом милиции №1 УВД Ленинского АО города Тюмени
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«23» декабря 2010г., регистрационный № 007082

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 «26» декабря 2016 года.

Президент

С.А. Табакова


0022820 *



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@srroo.ru; http://www.srroo.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

Холоши Дмитрия Анатольевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Холоша Дмитрий Анатольевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 007082

«23» декабря 2010г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26 декабря 2016 г.

Дата составления выписки «26» декабря 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



**ПОЛИС 7591R/776/00607/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/00607/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Холоша Дмитрий Анатольевич

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек - по каждому страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "17" марта 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "16" марта 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»
Начальник отдела сопровождения Блока
Корпоративных продаж Тюменского филиала,
действующий на основании
Доверенности №9405/14 от 08.12.2014г.

О.В. Гудикова/

Страхователь:
Холоша Дмитрий Анатольевич

/Д.А. Холоша /

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень 09.03.2017 г.

**П О Л И С № 7591R/776/00288/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7591R/776/00288/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ЗАО «Тюменская недвижимость»

Юридический адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Челюскинцев, д.37, оф.17

ИНН 7202001144

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица) в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения;

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей - по каждому страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на каждый страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «18» февраля 2017 года и действует по 24 часа 00 минут «17» февраля 2018 года включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные сотрудникам Страхователя или Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее сроков исковой давности, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»

Директор Тюменского филиала

действующий на основании

Доверенности №9204/14 от 25.11.2014г.

_____/В.Л. Туранов/

Страхователь: ЗАО «Тюменская недвижимость»

Генеральный директор

_____/А.Н. Холоша/

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень 26.01.2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Вид объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Блокированные жилые дома с земельными участками
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, дом 90
Площадь:	2710 кв. м
Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/81
Дата государственной регистрации:	16.07.2014
Номер государственной регистрации:	66-66-01/138/2014-646
Основание государственной регистрации:	Договор от 30.06.2014 г.
Дата государственной регистрации прекращения права:	11.09.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1. Вид:	Запрет
Номер государственной регистрации:	66-66-01/103/2012-494
Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:41:0711065:20
Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Блокированные жилые дома с земельными участками
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Проезжая, дом 90
Площадь:	2710 кв. м
Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 68/81
Дата государственной регистрации:	11.09.2014
Номер государственной регистрации:	66-66-01/191/2014-377
Основание государственной регистрации:	Договор от 12.08.2014 г.; Договор от 25.08.2014 г.; Договор от 18.08.2014 г.; Договор от 30.06.2014 г.; Договор от 20.06.2014 г.; Договор от 16.06.2014 г.; Договор от 30.05.2014 г.; Договор от 09.06.2014 г.; Договор от 25.01.2013 г. Дата регистрации: 19.12.2013 г. Номер регистрации: 66-66-01/563/2013-163.; Договор от 08.08.2013 г.; Договор от 27.08.2012 г.; Договор от 25.10.2012 г. Дата регистрации: 06.11.2012 г. Номер регистрации: 66-66-01/596/2012-299.; Договор от 25.10.2012 г. Дата регистрации: 06.11.2012 г. Номер регистрации: 66-66-01/596/2012-298.; Договор от 28.04.2014 г.; Договор от 08.04.2014 г.
Ограничение прав и обременение	

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ****ОПРЕДЕЛЕНИЕ****об утверждении финансового управляющего**

г. Екатеринбург

01 сентября 2017 года

Дело №А60-53185/2015

Резолютивная часть определения оглашена 25 августа 2017 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Т.А.Сергеевой при ведении протокола судебного заседания помощником судьи В.Ю.Галиахметовым (до и после перерыва) рассмотрел в судебном заседании вопрос об утверждении финансового управляющего,

в рамках дела по заявлению Чилимовой Людмилы Ивановны о признании должника гражданина Воробьева Владимира Леонидовича несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании

от кредиторов Слезкина И.В., Феоктистовой Т.Н., Тетениной Р.Ф., Зайковой Н.Н., Чернышовой Е.А., Носковой Н.А. Шестоперова В.В., Федоренко С.В., Злобина И.Б., Колотовой Е.А., Касимовой Т.С., Дрягина В.В., Жердетской Е.В., Кузовникова Д.В., Кочневой О.А., Кулемина В.Е., Золотухина С.А., Чванова В.В., Чалухиди А.В., Балиной О.А., Вокова В.В., Доровских СИ., Быданцева М.Б., Руденко А.В., Коротковой Н.В., Накаряковой Л.А., Мельниковой О.С., Липина А.И., Морозовой А.С., Мелехиной И.И., Балашовой Ю.В., Агафоновой Е.В., Сенцовой Т.Н., Слѣзкина А.В., Лавелина П.Г., Грачковой Е.В., Левиной Л.В., Салимовой З.Г., Шлыковой Т.В., Максимович А.В., Шаповой Т.А., Гурова М.В., Чепурных А.А., Костаревой А.П., Курбатовой Ю.М., Ларина С.А., Коршунова Н.А., Пушкаревой Е.А., Карповой И.В., Куликовой С.А., Шулевой Н.М., Энгельгард Н.С., Отрощенко Г.Г., Костроминой О.В., Заграничновой Е.Ю. представитель по доверенности Е.В.Хонина, кредитор И.Н.Чулков, Г.В.Семенов, П.Н.Семенihin, И.П.Голованова, (предъявлен паспорт),

от кредиторов Бертина Г.Д., Костинцыной И.Е., Болотовой Н.В., Чигак Н.А., Власовой Т.А., Воробьевой М.Ю., Гачеговой В.А., Деминой Г.В., Филипповой Л.Н., Рязанцевой И.А., Дементьева С.А., Кабириной А.Д., Лаковой Т.И., Арбузовой А.В., Нисговорова Е.В. представитель по доверенности Д.В.Хасянзянова.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов состава суда не заявлено.

Рассмотрев заявление, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

05 ноября 2015 года поступило заявление Чилимовой Людмилы Ивановны о возбуждении в отношении Воробьева Владимира Леонидовича дела о несостоятельности (банкротстве).

Определением от 25.11.2015 заявление Чилимовой Людмилы Ивановны принято к производству.

Определением суда от 26.01.2016 требования заявителя признаны обоснованными, в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов. Финансовым управляющим утверждена Тимофеева Елена Богдановна (ИНН 66600420122, адрес: 620062, г. Екатеринбург, а/я 188), являющегося членом Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 22, офис 712).

Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №20 от 06.02.2016.

Решением от 21.07.2016 должник признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим утверждена Тимофеева Елена Богдановна (ИНН 66600420122, адрес: 620062, г. Екатеринбург, а/я 188), являющегося членом Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 22, офис 712).

Судом вынесено определение о применении в отношении должника Воробьева Владимира Леонидовича правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Закона о банкротстве (резолютивная часть оглашена 21.10.2016).

В Арбитражный суд Свердловской области 18 мая 2017 года поступило заявление финансового управляющего Тимофеевой Елены Борисовны об освобождении от исполнения возложенных на нее обязанностей.

Определением от 19.05.2017 заявление финансового управляющего Тимофеевой Елены Борисовны принято к производству.

Определением от 25.06.2017 Тимофеева Елена Богдановна освобождена от исполнения обязанностей финансового управляющего гражданина Воробьева Владимира Леонидовича.

В силу п. 6 ст. 45 Закона о банкротстве в случае, если арбитражный управляющий освобожден или отстранен арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации арбитражных управляющих не представлено собранием кредиторов в арбитражный суд в течение десяти дней с даты освобождения или отстранения

арбитражного управляющего, саморегулируемая организация, членом которой являлся такой арбитражный управляющий, представляет в арбитражный суд в порядке, установленном настоящей статьей, кандидатуру арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве.

Ассоциацией «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» информация о кандидатуре финансового управляющего не представлена в связи с отсутствием заявлений арбитражных управляющих, согласных быть утвержденным в качестве финансового управляющего в рамках настоящего дела.

Согласно п. 7 ст. 45 Закона о банкротстве в случае непредставления заявленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих в арбитражный суд кандидатуры арбитражного управляющего или информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным [статьями 20 и 20.2](#) настоящего Федерального закона, в течение четырнадцати дней с даты получения определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом либо протокола собрания кредиторов о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации арбитражных управляющих арбитражный суд откладывает рассмотрение вопроса об утверждении арбитражного управляющего в деле о банкротстве на тридцать дней. В этом случае заявитель, а также иные лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе обратиться с ходатайством об утверждении арбитражного управляющего в деле о банкротстве из числа членов другой саморегулируемой организации.

Инициативной группой кредиторов создано и проведено 19.09.2017 собрание кредиторов должника с повесткой дня:

1) выбор саморегулируемой организации арбитражных управляющих, из числа членов которой просить Арбитражный суд Свердловской области утвердить финансового управляющего должника Воробьева Владимира Леонидовича по делу А60-53185/2015;

2) ходатайствовать перед саморегулируемой организацией арбитражных управляющих о предоставлении кандидатуры финансового управляющего должника Воробьева Владимира Леонидовича по делу А60-53185/2015;

3) установление размера и порядка выплаты дополнительного вознаграждения арбитражному управляющему;

4) досрочное прекращение полномочий комитета кредиторов, определение количественного состава и об избрании нового состава комитета кредиторов;

5) установление места проведения собраний кредиторов и способа сообщения кредиторам о проведении собрания кредиторов.

Как следует из протокола собрания кредиторов Воробьева Владимира Леонидовича, общая сумма включенных в реестр требований кредиторов должника без учета пени и штрафных санкций составляет 527909250,07 руб. На собрании присутствовали кредиторы с общим количеством голосов 307373656,49, что составляет 58,22 % от общего числа кредиторов включенных в реестр.

По первому вопросу «ЗА» Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий» проголосовало – 170994681,27 (32,32 %), «ЗА» Некоммерческое партнерство «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» проголосовало – 85978134,5 (16,29%). По второму вопросу большинством голосов принято решение: ходатайствовать перед НПС СОАУ «Меркурий» о предоставлении кандидатуры Попова Юрия Валерьевича в качестве финансового управляющего по делу № А60-53185/2015, «ЗА» – 223414046,10, «ПРОТИВ» – 19764705,23, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – 1500000.

Согласно абзацу 9 пункта 2 статьи 15 Закона о банкротстве, решение о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, принимается собранием кредиторов большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов.

Как следует из системного анализа положений о порядке принятия решений собранием кредиторов (п. 1 и п. 2 ст. 15 Закона о банкротстве), законодатель для данного коллегиального органа предусмотрел различное большинство голосов для целей принятия соответствующих решений.

В первом случае (п. 1 ст. 15) - это простое большинство (т.е. исчисляемое от числа голосов кредиторов, присутствующих на собрании), во втором случае (п. 2 ст. 15) - это абсолютное большинство (т.е. исчисляемое от общего количества голосов кредиторов, требования которых включены в реестр, независимо от того, присутствуют все они на собрании или нет). Квалифицированное большинство (т.е. требующее, чтобы за решение было отдано голосов существенно больше, чем половина, а именно две трети, три четверти и т.п.) ст. 15 Закона о банкротстве не предусмотрено.

Иной принцип принятия решения (определение некоего большинства при сравнении положительных голосов за ту или иную саморегулируемую организацию или кандидатуру конкурсного управляющего) Законом не предусмотрен.

Поскольку в рассматриваемом случае ни за одну из предложенных саморегулируемых организаций и кандидатур не проголосовало большинство кредиторов, суд пришел к выводу о непринятии собранием кредиторов соответствующего решения.

В соответствии с п.7 ст.45 Закона о банкротстве при поступлении нескольких ходатайств иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, кандидатура которого указана в ходатайстве, поступившем в арбитражный суд первым, или кандидатуру арбитражного управляющего, представленную саморегулируемой организацией, указанной в таком ходатайстве.

Кредитором Головановой Ириной Павловной 02.08.2017 заявлено ходатайство об утверждении финансовым управляющим должника Третьяковой Галины Анатольевны (ИНН 860206952405, адрес для корреспонденции: 624003, Свердловская область, г.Арамиль, ул.Новая, 6),

члена Некоммерческого партнерства «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (ИНН 8601019434, адрес: г. Ханты – Мансийск, ул. Промышленная, д.2, оф. 2).

Некоммерческим партнерством «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» представлена информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Третьяковой Галины Анатольевны (ИНН 860206952405) требованиям, предъявляемым к арбитражным управляющим Законом о банкротстве.

Поскольку собранием кредиторов решение о выборе саморегулируемой организации в установленном законом порядке не принято, а конкурсный кредитор Голованова Ирина Павловна первой заявила ходатайство об утверждении финансового управляющего, предложенная этим кредитором кандидатура финансового управляющего Третьяковой Галины Анатольевны подлежит утверждению судом.

В силу положений пунктов 1, 2, 3 ст. 20.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве. Вознаграждение в деле о банкротстве выплачивается арбитражному управляющему за счет средств должника, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

При изложенных обстоятельствах, руководствуясь положениями ст. 20, 20.2, 37, 45, п. 4 ст. 49, 144 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить финансовым управляющим гражданина Воробьева Владимира Леонидовича арбитражного управляющего Третьякову Галину Анатольевну (ИНН 860206952405, адрес для корреспонденции: 624003, Свердловская область, г.Арамилъ, ул.Новая, 6), члена Некоммерческого партнерства «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (ИНН 8601019434, адрес: г. Ханты – Мансийск, ул. Промышленная, д.2, оф. 2).

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия. Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший определение.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

Т.А.Сергеева