



г. Екатеринбург  
ул. Первомайская д.75 «а» оф.73  
тел/факс (343) 319-50-81  
член Некоммерческого партнерства  
«Российская коллегия оценщиков»  
регистрационный номер 66644.

# ОТЧЕТ

№ 2015/12-108/1 от 12.02.2016 г.

## ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

земельного участка общей площадью 304498 кв.м. с кадастровым номером 66:66:0101025:204, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво, местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Свердловская, р-н Белоярский, р.п. Верхнее Дуброво, ул. Восточная, д.20. (категория земель: земли населенных пунктов, раз-решенное использование: для индивидуальной жилой застройки.), принадлежащий ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 24.06.2013 г. номер 66АЕ 959691)

### **ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА: ОАО «Пневмостроймашина»**

ИНН: 6608000453 КПП: 667201001 ОКПО: 00239882 ОГРН: 1026605412415 620100, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Сибирский тракт 1км, д.8 р/с 40702810100090003167 в ЕФ ПАО «МДМ БАНК» г. Екатеринбург к/с 30101810700000000940 БИК 046577940

### **ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Аналитическое агентство оценки»**

**ПО СОСТОЯНИЮ** на 20.11.2015 г.

**Основание оценки** договор №2015/12-108 от «20» ноября 2015 года

г. Екатеринбург  
2015 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....	3
<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>5</b>
1.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	7
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	10
1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ. ....	12
1.5 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
1.6 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	12
1.7 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	13
1.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ) .....	13
<b>2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>17</b>
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ .....	17
2.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ....	17
2.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	18
2.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	18
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ , ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>18</b>
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3.1.1. МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	20
3.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	20
3.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ , СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
<b>4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>21</b>
<b>5. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....</b>	<b>22</b>
5.1.ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	32
<b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>46</b>
6.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	46
6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	46
6.2.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	46
6.2.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	47
6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	47
6.3.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	47
6.3.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	48
6.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	64
6.4.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	64
6.4.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	64
<b>7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....</b>	<b>66</b>
<b>8. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>67</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>68</b>

**Р О С С И Я**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Аналитическое агентство оценки»**

ИНН 6670067033 ОГРН 1046603530500

г. Екатеринбург ул. Первомайская д.75 «а» оф.73

тел/факс (343) 319-50-81

№ 2015/12-108/1 от 12.02.2016 г.

Г-ну Ан А.В

**Сопроводительное письмо к Отчету об оценке**

*Уважаемый Александр Владимирович!*

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №2015/12-108 от «20» ноября 2015 года направляем Вам отчет по оценке рыночной стоимости земельного участка общей площадью общей площадью 304498 кв.м. с кадастровым номером 66:66:0101025:204, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво, местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом , расположенного за пределами участка , адрес ориентира: обл. Свердловская , р-н Белоярский , р.п. Верхнее Дуброво, ул. Восточная , д.20. (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.), принадлежащий ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 24.06.2013 г. номер 66АЕ 959691).

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 20 ноября 2015 года. Дата осмотра объекта 20 ноября 2015 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 304498 кв.м. с кадастровым номером 66:66:0101025:204, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво, местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом , расположенного за пределами участка , адрес ориентира: обл. Свердловская , р-н Белоярский , р.п. Верхнее Дуброво, ул. Восточная , д.20. (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.), принадлежащий ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 24.06.2013 г. номер 66АЕ 959691), рассчитанная на дату оценки 20 ноября 2015 года, округленно составляет:

**67 781 255 (Шестьдесят семь миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча двести пятьдесят пять) рублей.**

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г (ред. от 13.07.2015), Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за №628;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за №611 (далее- ФСО-7).;

А также с применением Стандартов и правил оценочной деятельности СРО НКСО

Стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007г.;

СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО» (Размещено: 18.12.2015 17:10)

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике ее проведения, мы с удовольствием на них ответим.

Благодарим Вас за предоставленную возможность оказать Вам профессиональные услуги и надеемся на дальнейшее продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Силиенко Е.Л.

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 2015/12-108 от «20» ноября 2015 года, заключенным между ООО «Аналитическое агентство оценки» и ОАО «Пневмостроймашина», ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит независимую профессиональную оценку рыночной стоимости объекта оценки. Оценка проводится на основании задания на оценку, приведенного ниже.

Таблица 1.1 Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Земельный участок общей площадью 304498 кв.м. с кадастровым номером 66:66:0101025:204, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво, местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом , расположенного за пределами участка , адрес ориентира: обл. Свердловская , р-н Белоярский , р.п. Верхнее Дуброво, ул. Восточная , д.20. (категория земель: земли населенных пунктов, раз-решенное использование: для индивидуальной жилой застройки.), принадлежащий ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 24.06.2013 г. номер 66АЕ 959691)
<b>Адрес</b>	РФ, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво, местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом , расположенного за пределами участка , адрес ориентира: обл. Свердловская , р-н Белоярский , р.п. Верхнее Дуброво, ул. Восточная , д.20
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности: Собственник – ОАО «Пневмостроймашина»
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их</b>	Объект оценки не имеет частей
<b>Балансовая стоимость</b>	Информация заказчиком не предоставлена
<b>Кадастровая стоимость</b>	158 826 156.80рублей
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав , в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности. Ограничения (обременения) права: не учитываются
<b>Заказчик</b>	ОАО «Пневмостроймашина»
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости Объекта оценки. (оговорено в договоре на проведение оценки и задании на оценку) Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется
<b>Назначение оценки</b>	Определение стоимости объекта для целей реализации прав собственника

<b>(задачи)</b>	(совершения сделок, купля-продажа, судопроизводство, стартовая цена торгов и т.п. )
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Срок проведения оценки</b>	20.11.2015 г по 12.02.2016 г
<b>Дата оценки</b>	20 ноября 2015 года
<b>Дата осмотра</b>	20 ноября 2015 года
<b>Иные расчётные величины:</b>	Не рассчитывались
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- результаты оценки предполагается использовать для совершения сделок;</li> <li>- результаты оценки действительны в месте оценки и на дату оценки;</li> <li>- результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;</li> <li>- другие ограничения на дату заключения Договора об оценке не выявлены</li> </ul> <p>По согласованию с Заказчиком, рыночная стоимость определяется без обременений и ограничений</p>
<b>Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 24.06.2013 г. номер 66АЕ 959691.</li> <li>2. Кадастровый паспорт от 14 февраля 2009 года № 6666/201/09-112</li> </ol>
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка проведена с допущением того, что на дату определения стоимости состояние земельных участков было аналогичным состоянию на дату составления отчета. Количественных и качественных изменений в период с даты оценки до даты составления отчета не происходило.</li> <li>2. Точка зрения эксперта, представленная в настоящем отчете, является объективной.</li> <li>3. Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.</li> <li>4. Оценщик не несет ответственности за достоверность представленной ему Заказчиком информации.</li> <li>5. В соответствии с настоящим отчетом от оценщика не требуется выступать в суде или давать показания, за исключением случаев, когда это предусмотрено действующим Законодательством Российской Федерации.</li> <li>6. Оценщик не принимает на себя обязательств по установлению прав собственности, и не проводит юридической экспертизы правоустанавливающих документов.</li> <li>7. Оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов зданий и сооружений, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов. Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объектов оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов.</li> <li>8. Величина определяемой стоимости объектов оценки</li> </ol>



действительна на указанную в отчете дату оценки. При изменении Заказчиком даты оценки необходим пересчет стоимости объектов оценки по дополнительному соглашению.

9. В рамках настоящего отчета от оценщика не требуется устанавливать обязательства имущественного страхования оцениваемых зданий и сооружений.

10. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного разрешения оценщика.

11. Ни весь отчет, ни какая – либо его часть не могут быть представлены заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета.

12. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относиться к объекту в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.

13. Договор об оценке заключен в предположении о правомочности уполномоченного собственником в отношении объекта оценки.

14. Согласно Задания на Оценку, результатом оценки является наиболее вероятная стоимость объекта оценки выраженная единственным численным значением с учетом округления до целого значения.

15. Расчеты произведены с помощью пакета MS Excel с точностью до 15 знака, результат вычислений приведен с учетом округления.

#### Сертификация оценки

Составивший представленный отчет оценщик удостоверяет правомерность следующих положений.

1. Оценщиком использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.

2. Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.

3. Оценщик не имеет никакой корыстной заинтересованности или зависимости от представленного им результата оценки.

4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлениям Правительства Российской Федерации, Госстроя и Госкомстата, а также стандартам оценки.

## 1.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценка Объекта оценки производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, а именно:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за №628;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за №611 (далее-ФСО-7).;

А также с применением Стандартов и правил оценочной деятельности СРО НКСО

Стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007г.;

СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО» (Размещено: 18.12.2015 17:10)

## **1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком приведены в соответствии с определениями и рекомендациями, указанными в «Стандарты и правила оценочной деятельности», обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО НКСО (актуальными на дату оценки).

Данное заключение о стоимости действительно только для установленной цели по состоянию дату оценки и лишь для указанных в нем целей.

При проведении оценки в задачи Оценщика не входило проведение юридической экспертизы прав оцениваемой собственности Заказчика. Оценщик исходил из условия законности указанных прав, а также отсутствия претензий или ограничений права собственности Заказчика, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за возможность оспаривания вышеуказанных прав Заказчика на оцениваемые объекты.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе настоящего исследования, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и



корректно отражающие условия, и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.

Общедоступная, отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, однако, он не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принял данную информацию как есть.

Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента.

Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.

Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Кроме того, отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Оценщика, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.

Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Оценщика.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчёта. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Землепользователь не нарушает права смежных пользователей, границы земельного участка не нарушены.

Земельные участки используются строго в соответствии с целевым назначением.

Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Любому лицу, уполномоченному выяснить, существуют ли подобные обязательства, а также их масштаб и возможное влияние на стоимость имущества, следует обратиться к профессиональной оценке воздействия на окружающую среду. Оценщик не проводит экологические экспертизы и, следовательно, не осуществлял их и по оцениваемой собственности.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

Особые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

При выполнении настоящего отчета Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

Допущения:

Оценщик не несет юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав собственности на оцениваемый объект. Оцениваемая собственность

считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в отчете об оценке.

Допускается, что информация, полученная от Заказчика, является надежной и достоверной.

Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений указывается источник информации.

Ограничительные условия:

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценка была произведена только для указанных в договоре целей.

Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика.

Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда и за счет заказчика.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки действительно только на дату оценки.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

Сертификация оценки

Составивший представленный отчет эксперт удостоверяет правомерность следующих положений.

1. Экспертом использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.

2. Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.

3. Эксперт не имеет никакой корыстной заинтересованности или зависимости от представленного им результата оценки.

4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлениям Правительства Российской Федерации, Госстроя и Госкомстата, а также стандартам оценки

### 1.3. Сведения о заказчике оценки и оценщике

#### Сведения о заказчике

<b>Заказчик отчёта</b>	<b>ОАО «Пневмостроймашина»,</b>
<b>Реквизиты Заказчика</b>	ИНН: 6608000453 КПП: 667201001 ОКПО: 00239882 ОГРН: 1026605412415 620100, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Сибирский тракт 1км, д.8 р/с 40702810100090003167 в ЕФ ПАО «МДМ БАНК» г. Екатеринбург к/с 30101810700000000940 БИК 046577940

#### Сведения об оценщике

<b>Лица, производящие оценку (Исполнители)</b> <b>Сведения об образовании</b>	1. Максимов Артем Александрович REV (признанный европейский оценщик) (Диплом о профессиональной переподготовке государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уральский государственный технический университет-
--	---

	УПИ» серия ПП № 952238, регистрационный № 117703 от 04 июля 2007 года). Стаж оценочной деятельности 6 лет. Основное образование 2001 год Уральский государственный технический университет-УПИ, магистр техники и технологии по направлению «Электроэнергетика»
<b>Разделы, исполненные в данном отчете оценщиками</b>	Максимов А.А. Ответственный за отчет в целом
<b>Местонахождение оценщиков</b>	По месту расположения ООО «Аналитическое агентство оценки», с которым заключены трудовые договоры Свердловская область г. Екатеринбург ул. Первомайская д.75а
<b>Членство в СРО физического лица</b>	Исполнитель является членом Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее НП «СРО «НКСО») - - Максимов А.А. включен в реестр оценщиков 22 января 2008 г. №01033, что подтверждает выписка № 00387 от 24.02.2012 г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика - физического лица</b>	1 Ответственность Максимова А.А. застрахована ООО «Центральное Страховое Общество» на общую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) полис № 660 ОО-0017101/15, срок действия полиса с 30 мая 2015 по 29 мая 2016
<b>Организация</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическое агентство оценки» ИНН 6670067033 ОГРН 1046603530500 дата присвоения 14 октября 2004 года р/с 40702810300050004497 в ООО «БАНК «НЕЙВА» г. Екатеринбург к/с 30101810400000000774 в ГРКЦ ГУ Банка России БИК 046577774 maa@aocenka.ru
<b>Адрес местонахождения</b>	620062 г. Екатеринбург ул. Первомайская д.75 «А» оф.73
<b>Дата заключения трудового договора Исполнителем с организацией</b>	Максимов А.А. трудовой договор от 15 августа 2007 г.
<b>Количество в штате оценщиков-членов саморегулируемой организации оценщиков</b>	3 (Три) человека в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г (с изменениями и дополнениями). 1. Силиенко Елена Леонидовна 2. Максимов Артем Александрович 3. Хорошун Татьяна Дмитриевна
<b>Сведения о страховании организации</b>	Ответственность застрахована на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» полис №660 ОО-000019/15, срок действия с 25.04.2015 г. по 24.04.2016 г)
<b>Сведения о членстве организации в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» регистрационный номер 66644.
<b>Информация обо всех привлекаемых к подготовке отчета организациях</b>	Не привлекались

<b>Источники информации</b>	<p>Подготовлено по материалам предоставленным в публичном доступе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подготовлено по материалам предоставленным в публичном доступе:</li> <li>2. Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Свердловской области . Адрес: 620075 г. Екатеринбург , ул. Толмачева, 23 (343) 371-22-23 <a href="http://sverdl.gks.ru/">http://sverdl.gks.ru/</a></li> <li>3. Свободная энциклопедия <a href="http://ru.wikipedia.org/wiki">http://ru.wikipedia.org/wiki</a></li> <li>4. Портал <a href="http://www.upn.ru/">http://www.upn.ru/</a></li> <li>5. Архив журнала Есть вариант! «Бюллетень Уральской палаты недвижимости»</li> <li>6. Журнал «Недвижимость Екатеринбурга» <a href="http://www.nedv.info">www.nedv.info</a></li> <li>7. <a href="http://www.ucci.ur.ru/NEWS/Region.htm">http://www.ucci.ur.ru/NEWS/Region.htm</a></li> <li>8. <a href="http://www.upn.ru">http://www.upn.ru</a><a href="http://www.perspektiva.ru">http://www.perspektiva.ru</a></li> <li>9. <a href="http://www.ucci.ur.ru/NEWS/Region.htm">http://www.ucci.ur.ru/NEWS/Region.htm</a></li> <li>10. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «МО Белоярский»</li> </ol>
-----------------------------	---

#### 1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.

Таблица 1.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Не привлекались
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	-

#### 1.5 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

#### 1.6 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся

сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, и формат информационного источника не предполагает ее изменение. Информация, полученная из источников, формат которых предполагает ее изменение в течение времени представлена полностью в данном отчете.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников, указанных в п. 2.1 и п. 8.1 настоящего Отчета.

## 1.7 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость права собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе: Отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; Передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; Отдавать имущество в залог; Обременять его другими способами; Распоряжаться им иным способом. Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемый объект, а так же предмет оценки, предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

## 1.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА (рыночная)**– расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях;

**ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ** - это стоимость воспроизводства или стоимость замещения ранее приобретенного объекта в современных условиях с учетом происшедших изменений цен и тарифов.

**ВНЕШНЕЕ УСТАРЕВАНИЕ** - потеря стоимости объекта оценки в результате действия внешних факторов по отношению к самой собственности (изменение управленческих концепций,



сокращающийся спрос на производимую продукцию, перемена в характере трудовых затрат, снижение арендной платы, безработица, кризис).

**ВЕЩНОЕ ПРАВО** - право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имущества, право оперативного управления имуществом.

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ** (дата проведения оценки, датой определения стоимости) - это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

**ДОХОД ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ (ДВД)** - потенциальный валовой доход (ПВД) минус потери от недозагрузки и недополученные платежи арендаторов. То же см. Эффективный валовой доход

**ДОХОД ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ (ЧОД)** - часть действительного (эффективного валового дохода), которая остается после выплаты всех операционных расходов.

**ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ** — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

**ЗАТРАТЫ ВОСПРОИЗВОДСТВА** — это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов.

**ЗАТРАТЫ ЗАМЕЩЕНИЯ** - расчетная величина, которая рассматривает *СОВРЕМЕННЫЙ* эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА** — доход, приносимый земельным участком.

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**КОРРЕКТИРОВКА** представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием



конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**МЕТОД ОЦЕНКИ** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**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.

**ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ** - это первоначальная стоимость или полная восстановительная стоимость за вычетом суммы накопленного износа на дату определения остаточной стоимости;

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

**ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости** – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

**ОБЪЕКТЫ СРАВНЕНИЯ** — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ**, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**ПЛАТЕЖНЫЙ ПЕРИОД** – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

**ПЕРИОД ПРОГНОЗИРОВАНИЯ**—период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

**ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** -представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**ПОЛНАЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ** — это полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на новые аналогичные объекты по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение (строительство), транспортировку, установку (монтаж) объектов, для импортируемых объектов - также таможенные платежи и т.д.

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в

отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - период с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**СРОК АРЕНДЫ** – период времени, на который заключается договор аренды.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ АРЕНДНОЙ СТАВКИ** – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

**СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ** отражает доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

**СТОИМОСТЬ БАЛАНСОВАЯ** — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

**УЛУЧШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС** — снижения стоимости, связанной с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов;

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ** - потеря стоимости объекта оценки в результате воздействия факторов, присущих самому объекту оценки в результате развития новых технологий, изменения в дизайне, материалах, производственном процессе, приводящих к появлению избыточных эксплуатационных затрат, недостатку полезности;

**ЭЛЕМЕНТАМИ СРАВНЕНИЯ** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

## 2. Основные факты и выводы

### 2.1. Сведения об отчете

Основание для проведения оценки	Договор № 2015/12-108 от «20» ноября 2015 года
Дата, на которую производилась оценка	20 ноября 2015 года
Период проведения оценки	с 20 ноября 2015 года по 12 февраля 2016 года
Дата составления отчета	12 февраля 2016 года
Форма отчета	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Письменная полная, что соответствует требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.</li> </ul>
Номер отчета	В системе нумерации отчетов данный отчет зарегистрирован за № 2015/12-108/1
Используемые стандарты оценки	<p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508; Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 25 сентября 2014 г. №611</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО НКСО</p> <p>Стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007г.; СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке" СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО» .</p>

### 2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование объекта:	Общественно-деловая застройка (разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки)		
<b>Результаты расчетов рыночной стоимости по используемым подходам:</b>			
	<b>Затратный подход (рублей)</b>	<b>Доходный подход (рублей)</b>	<b>Сравнительный подход (рублей)</b>
Объект недвижимости (земельный участок с кадастровым № 66:66:0101025:204)	<b>Не применялся-</b>	<b>Не применялся-</b>	<b>67 781 255</b>

### 2.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект недвижимости: земельный участок общей площадью 304498 кв.м. с кадастровым номером 66:66:0101025:204, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво, местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом , расположенного за пределами участка , адрес ориентира: обл. Свердловская , р-н Белоярский , р.п. Верхнее Дуброво, ул. Восточная , д.20. (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.), принадлежащий ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 24.06.2013 г. номер 66АЕ 959691);

### 2.4. Итоговая величина стоимости земельного участка.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: земельного участка общей площадью 304498 кв.м. с кадастровым номером 66:66:0101025:204, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво, местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом , расположенного за пределами участка , адрес ориентира: обл. Свердловская , р-н Белоярский , р.п. Верхнее Дуброво, ул. Восточная , д.20. (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.), принадлежащий ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 24.06.2013 г. номер 66АЕ 959691), составляет:

на дату оценки 20 ноября 2015 года, округленно:

**67 781 255 (Шестьдесят семь миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча двести пятьдесят пять) рублей.**

## 3. Описание объекта оценки с указанием перечня документов , используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщику для выполнения оценки были предоставлены заказчиком оценки следующие документы и материалы:

*Таблица 3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки*

№ п/п	Объекты оценки	Документы, предоставленные заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки
1	Земельный участок общей площадью 304498 кв.м. с кадастровым номером 66:66:0101025:204, , принадлежащий ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности	1. Свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 24.06.2013 г. номер 66АЕ 959691. 2. Кадастровый паспорт от 14 февраля 2009 года № 6666/201/09-112

### 3.1. Описание объекта оценки со ссылкой на документы устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии с данными изложенными в вышеперечисленных документах, оценщиком установлены объект оценки и имущественные права на него. Все документы представлены в приложении к Отчету. Приложение фотообразы документов, предоставленных заказчиком,

используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики

В соответствии с заданием, оценке подлежит рыночная стоимость земельного участка общей площадью 304498 кв.м. с кадастровым номером 66:66:0101025:204, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво, местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Свердловская, р-н Белоярский, р.п. Верхнее Дуброво, ул. Восточная, д.20. (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.), принадлежащий ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 24.06.2013 г. номер 66АЕ 959691) для целей реализации прав собственника (совершения сделок, купля-продажа, судопроизводство, стартовая цена торгов и т.п. ).

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 20 ноября 2015 года. Дата осмотра объекта 20 ноября 2015 года.

<i>Наименование</i>	<i>Земельный участок</i>
<i>Адрес (описание месторасположения) объекта</i>	РФ, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво, местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом , расположенного за пределами участка , адрес ориентира: обл. Свердловская , р-н Белоярский , р.п. Верхнее Дуброво, ул. Восточная , д.20
<i>Административный район Свердловской области</i>	Восточный округ, Белоярский район
<i>Район по классификации УПН<sup>1</sup></i>	Свердловская область
<i>Кадастровый номер</i>	66:66:0101025:204
<i>Общая площадь, кв. м.</i>	304498
<i>Кадастровая стоимость, рублей</i>	158 826 156.80рублей
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.</i>	521.60
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование (назначение)</i>	для индивидуальной жилой застройки.
<i>Вид территориальной зоны<sup>2</sup></i>	индивидуальной жилой застройки
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Отсутствуют
<i>Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий</i>	Зона личного подсобного хозяйства
<i>Наличие коммунального обеспечения</i>	Полное
<i>Внешнее благоустройство:</i>	
<i>Озеленение</i>	Отсутствует
<i>Стоянка для автомашин</i>	Имеется.
<i>Зоны затопляемости</i>	Отсутствуют.
<i>Рельеф и почвы</i>	Ровный. Почвы – не исследовались
<i>Грунтовые воды</i>	Не исследовались
<i>Грунты</i>	Не исследовались
<i>Опасности окружающей среды</i>	Не выявлено
<i>Опасности горно-геологические</i>	Не исследовались

<sup>1</sup> <http://upn.ru/analytics/1793/2015/5/16127.htm> классификация Уральской палаты недвижимости

<sup>2</sup> Правил землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» [http://www.egd.ru/docs/acts/aview\\_b3331](http://www.egd.ru/docs/acts/aview_b3331) см. Приложение



Социальная инфраструктура района развита. Объект оценки на момент осмотра не эксплуатируется по назначению- участок не застроен.

### **3.1.1. Место расположения объекта недвижимости**

а) *Земельный участок общей площадью 304498 кв.м. с кадастровым номером 66:66:0101025:204*

Оцениваемый объект недвижимости находится в РФ, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво, местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом , расположенного за пределами участка , адрес ориентира: обл. Свердловская , р-н Белоярский , р.п. Верхнее Дуброво, ул. Восточная , д.20 Месторасположение можно назвать привлекательным, т. к. объект оценки расположен в зоне застройки коттеджными поселками Бобры , Косулино-1, Косулино-2, Мельница, Дуброво и т.п., застройка плотная основной размер участков 10-12 соток.

Основной тип застройки –индивидуальная жилая застройка. Транспортная доступность – дорога с твердым покрытием. Состояние дорог – хорошее.

Доступные инженерные коммуникации: газоснабжение на границе участка, электроэнергия в соответствии с действующим законодательством, парковка.



### **3.2. Информация о текущем использовании объекта недвижимости**

Объект оценки на дату оценки эксплуатируется согласно разрешенного использования.

### **3.3. Иная информация , существенная для определения стоимости объекта оценки**

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

#### **Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики**

1. Свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 24.06.2013 г. номер 66АЕ 959691.
2. Кадастровый паспорт от 14 февраля 2009 года № 6666/201/09-112

Вся указанная документация предоставлена заказчиком Отчета, - ОАО «Пневмостроймашина». Копии некоторых из вышеперечисленных документов приведены в приложении.



#### 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и находящихся на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей. При этом неперенными условиями являются: физическая возможность, доступность с точки зрения законодательства, финансовая целесообразность, максимальная продуктивность.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика, сделанных на основе его профессионального опыта, и тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основные критерия анализа:

1. Доступность с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положениям зонирования.

2. Физическая возможность – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования.

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

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

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

Юридическая правомочность. Согласно ст. 36 ГК РФ: Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

По ст.37 ГК РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;

Оцениваемый земельный участок находится на территории Белоярского района. Согласно градостроительному регламенту и общедоступной информации разрешенное использование оцениваемого земельного участка, совпадает с законодательно разрешенным использованием.

Объект оценки не застроен.

**Физическая осуществимость.** Физические характеристики участка не накладывают никаких ограничений на его возможное использование в качестве земель для размещения и эксплуатации объектов недвижимости, согласно назначению земельного участка.

**Финансовая оправданность.** Очевидно, что использовать участок для размещения индивидуальных жилых объектов целесообразнее, чем оставить его незастроенным. Рассматривая физически осуществимые и разрешенные законом варианты использования, были выявлены следующие варианты использования - для индивидуальной жилой застройки.

**Максимальная эффективность.** при анализе данного параметра было определено, что рекомендуемое использование не отличается от текущего.

Таким образом, учитывая разрешенное использование земельных участков и местоположение, а так же то, что в пределах основных разрешенных видов использования, вид разрешенного использования может быть изменен правообладателем земельного участка в упрощенном заявительном порядке без значительных временных и материальных затрат, можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование объекта оценки заключается по его фактическому использованию, в данном случае, совпадающим с разрешенным использованием- совпадающим с разрешенным использованием- для индивидуальной жилой застройки 3.

## **5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящий раздел подготовлен на основе исследований, также аналитических данных электронного портала «Уровень безработицы в Российской Федерации ([http://уровеньбезработицы.рф./свердловская\\_область.aspx](http://уровеньбезработицы.рф./свердловская_область.aspx)).

На рынок недвижимости оказывают не только сугубо экономические факторы, но и масса иных факторов, в числе которых значительное место отведено социально-политическим факторам. Внутренняя политика и социальное положение. Последние годы отмечаются стабильным политическим развитием. Стабильность политического развития определяется согласованной позицией основных политических игроков: парламент, президент, правительство. Выбранный Президентом и парламентом курс развития в целом находит поддержку у большей части населения, что накладывает позитивный отпечаток. Парламентские выборы 2011 и президентские выборы 2012 годов не оказали существенного влияния на ожидания инвесторов, фондовый рынок и экономику в целом. Внутренняя политика отличается взвешенностью и прогнозируемостью, что является безусловно положительным фактором. Дополнительным стабилизирующим факторами являются сформировавшееся и отработанное, в значительной степени, законодательное поле и наличие устоявшегося 18 парламентского большинства. Налоговое и гражданское законодательство

<sup>3</sup> [http://go-kruf.midural.ru/uploads/oporniy\\_plan.jpg](http://go-kruf.midural.ru/uploads/oporniy_plan.jpg)

функционирует в стабильном режиме. В последние годы отмечены сдвиги в социально значимых сферах жизни: здравоохранении, науке, культуре и т.д. Реализация большинства значимых программ осуществляется на стратегической и долгосрочной основе, многие из них идут по линии «Национальных проектов». Дополнительным стабилизирующим фактором является довольно низкий уровень безработицы, что формирует относительно низкую социальную напряженность.

По данным Росстата за последние годы наблюдается поступательное снижение уровня безработицы как в целом по России, так и в частности по Свердловской области.

Таблица 4.2. Численность экономически активного населения, занятых и безработных в 2014 году <sup>4</sup>

	Экономически активное население, человек	В том числе		Уровень общей безработицы, в %
		занятые	безработные	
Январь	2264267	2109421	154846	6,8
Февраль	2265207	2112543	152664	6,7
Март	2270953	2129113	141840	6,2
Апрель	2261233	2134291	126942	5,6
Май	2266616	2147633	118983	5,2
Июнь	2263667	2141810	121857	5,4
Июль	2269340	2134440	134900	5,9
Август	2277891	2145763	132128	5,8
Сентябрь	2268713	2130022	138691	6,1
Октябрь	2286858	2144557	142301	6,2
Ноябрь	2288310	2131779	156531	6,8
Декабрь	2314703	2163419	151284	6,5
<b>в среднем за год</b>	<b>2279509</b>	<b>2141091</b>	<b>138418</b>	<b>6,1</b>

в 2015 году

	Экономически активное население, человек	В том числе		Уровень общей безработицы, в %
		занятые	безработные	
Январь	2306087	2151890	154197	6,7
Февраль	2299253	2146463	152790	6,7
Март	2279857	2123918	155939	6,8
Апрель	2289998	2139626	150372	6,6
Май	2292515	2141640	150875	6,6
Июнь	2283085	2131478	151607	6,6
Июль	2284512	2138360	146152	6,4
Август	2303831	2167682	136149	5,9
Сентябрь	2352876	2215234	137642	5,8
Октябрь	2342236	2202980	139256	5,9
Ноябрь	2322418	2172531	149887	6,5

По оперативным данным, в январе-сентябре 2015 г. естественный прирост населения Свердловской области (результат превышения рождаемости над смертностью) составил 324 человека (в январе-сентябре 2014 г. – 2227 человек). Число родившихся, зарегистрированных органами ЗАГС, в январе-сентябре 2015 г. на 0,7% превысило число зарегистрированных умерших.

<sup>4</sup> Данные предоставляются в среднем за три месяца: за отчетный и два предыдущих месяца заявленного периода, в соответствии с «Методологическими положениями по проведению выборочных обследований населения по проблемам занятости (обследований рабочей силы)», утвержденными приказом Росстата от 21.12.2010 № 452.

Родилось в январе-сентябре т.г. 46667 человек, что на 836 человек меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года. Умерло в этом же периоде 46343 человека, в том числе 258 детей в возрасте до 1 года (за 9 месяцев 2014 г. аналогичные данные соответственно составили 45276 человек и 299 детей).

В расчете на 1000 населения, число браков и разводов, зарегистрированных органами ЗАГС, в январе-сентябре т.г. составило 8,7 и 4,5 события соответственно (в январе-сентябре 2014 г. – 9,3 и 5,2 события).

Основной сферой занятости населения в Свердловской области является промышленный сектор экономики, который представлен следующими видами деятельности:

- Цветная металлургия;
- Черная металлургия;
- Добыча полезных ископаемых;
- Машиностроение;
- Строительство и т.п.

Сильно развит бюджетный сектор :

- образование,
- здравоохранение,
- государственное управление.

В общей численности на данные отрасли приходится более 33% всех занятых.

Более 60% всех занятых в торговле трудятся на малых предприятиях.

Повышенная роль на рынке труда области характерна и для инфраструктурных отраслей сферы услуг: транспорта и связи (8,3% занятых), коммунальных и социальных услуг (4,2%).

Как видно, из приведенных выше данных проблема безработицы в регионе за последние годы значительно снизилась.

Проводимый Президентом и Правительством РФ курс внешней политики ориентирован на макростабилизацию и создание атмосферы добрососедства и партнерства и отмечается взвешенностью и умеренностью.

Однако, события на Украине, Сирии, Крыму 2014 -2015 годов, а так же последовавшие санкции со стороны финансового сектора западных стран, накладывают отпечаток на уровень доверия потенциальных кредиторов и инвесторов российской экономике, что выразилось в снижении рейтингов национальной экономики и отдельных ее элементов, а также увеличении лавинообразной девальвации рубля к доллару и последующего бегства капитала и международных инвестиций из РФ.

Крымский кризис охладил отношение России и ЕС (США), однако в течение 2015 года произошел коренной перелом в отношениях, от агрессивного международного давления проявляется тенденция к росту взаимоотношений направленных на решение международных вызовов связанных терроризмом, гражданскими войнами на ближнем востоке и Сирии.

Особенно очевидно укрепление отношений России с такими странами как Китай, Иран, Индия, странами ЮВА, и т.д.

Выводы: Стабильность политического развития создает благоприятные предпосылки для развития как общеэкономической конъюнктуры, так и рынка недвижимости в частности, однако развитие положительных тенденций связано с разрешением международной напряженности и роста цен на энергоносители.

### Краткий обзор состояния экономики РФ

Предварительные данные за сентябрь 2015года показали на прекращение помесячного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе 2015года динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему

месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе 2015 года соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область – прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства – прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре 2015 года продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в сентябре 2015 года продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе 2015 года вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности по отношению к августу 2015 года, в сентябре составила -0,1 процента.

В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в строительстве. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле.

В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе 2015 года – рост на 1,1% соответственно).

Негативным моментом сентября 2015 года стало значительное снижение, после стабилизации в августе, оборота розничной торговли - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики платных услуг населению составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, безработица (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%).

В сентябре 2015 года реальная заработная плата с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.



Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

В сентябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года – 10,4%, за годовой период – 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,7%, с начала года – 6,3%, за годовой период – 8,0%).

Российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису. Данная тенденция обусловлена наличием таких проблем как:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновничьего аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует, поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

Региональные элиты действительно имеют большое значение в управлении субъектами Федерации, исключение составляют только Москва, Санкт-Петербург и Свердловская область, где влияние федеральных элит проявлено наиболее сильно

Уральский Федеральный Округ обладает наиболее развитой промышленностью среди всех Федеральных округов Российской Федерации, что создает своеобразие местных проблем: регион достаточно благополучен финансово, привлекателен для инвестиций и успешно справляется с большинством инфраструктурных проблем, характерных для других регионов РФ, однако, для Округа характерны серьезнейшие экологические проблемы, низкий культурный уровень, внезапные вспышки социальной напряженности, связанные с проблемами градообразующих предприятий, а также высокий уровень преступности.

Таким образом, Оценщику при составлении настоящего отчета необходимо ориентироваться на положительные темпы прироста национальной экономики, что в целом оказывает положительное влияние на объект оценки.

### **Социально-экономическое положение Свердловской области**

*Краткая характеристика.* Свердловская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа. Административный центр — г. Екатеринбург. Граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан. Образована 17 января 1934 года при разделении Уральской области.

*География.* Свердловская область — крупнейший регион Урала. Область занимает среднюю, и охватывает северную часть Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины.



## СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2015 г.

### Основные показатели социально-экономического положения Свердловской области

	Январь-сентябрь 2015 г.	В % к январю-сентябрю 2014 г.	Сентябрь 2015 г. в % к	
			сентябрю 2014 г.	августу 2015 г.
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд. рублей	4101,5	109,2	101,2	97,3
в том числе организаций, отнесенных к обрабатывающим производствам	1121,1	119,8	110,9	96,8
Продукция сельского хозяйства <sup>1)</sup> , млрд. рублей	60,1	103,5	99,9	в 3,7 р.
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	759,4	90,2	88,5	94,3
Оборот общественного питания, млрд. рублей	40,6	94,0	91,7	114,5
Перевозки грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности <sup>2)</sup> , млн. тонн	24,5	90,0	101,4	121,2
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>3)</sup>	x	x	119,1	101,5
Общая численность безработных <sup>4)</sup> , тыс. человек	137,7	x	99,2	101,1
Численность граждан, признанных безработными (на конец периода) <sup>5)</sup> , тыс. человек	30,4	x	124,2	94,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника				
- номинальная, рублей	30363,0 <sup>6)</sup>	105,0 <sup>7)</sup>	104,7 <sup>8)</sup>	94,6 <sup>9)</sup>
- реальная	x	90,5 <sup>7)</sup>	90,0 <sup>8)</sup>	94,2 <sup>9)</sup>
Индекс потребительских цен	x	x	116,1	100,7
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, рублей	33099,2	107,3	103,2	99,7

<sup>1)</sup> Суммарный объем продукции по видам деятельности «Растениеводство», «Животноводство», «Растениеводство в сочетании с животноводством».

<sup>2)</sup> Без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек.

<sup>3)</sup> По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

<sup>4)</sup> В соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ), предварительные данные в среднем за три месяца (июль-сентябрь).

<sup>5)</sup> По данным Департамента по труду и занятости населения Свердловской области.

<sup>6)</sup> Данные за январь-август 2015 г.

<sup>7)</sup> Январь-август 2015 г. в % к январю-августу 2014 г.

<sup>8)</sup> Август 2015 г. в % к августу 2014 г.

<sup>9)</sup> Август 2015 г. в % к июлю 2015 г.

Введено жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. метров общей площади	1744,3	124,7	81,1	97,6
в том числе индивидуальное жилищное строительство	830,1	113,3	55,5	105,2

**ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ** (стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг, а также выручка от продажи приобретенных ранее на стороне товаров) в январе-сентябре 2015 г. составил 4101,5 млрд. рублей и увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. в фактически действующих ценах на 9,2%.

В январе-сентябре 2015 г. объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в фактически действующих ценах по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. по видам деятельности: «Обрабатывающие производства» увеличился на 20,8%, «Добыча полезных ископаемых» – на 0,2%; «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» уменьшился на 5,4%.

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. составил 95,4%.

Индекс производства по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. по виду деятельности «Обрабатывающие производства» составил 96,8%, «Добыча полезных ископаемых» – 87,2%.

В январе-сентябре 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий в натуральном выражении снизилось производство готового проката черных металлов (на 3,7%), стали (на 1,6), стальных труб (на 0,3%); возросло производство чугуна (на 6,3%).

В производстве транспортных средств и оборудования сократилось производство грузовых магистральных вагонов (на 82,9%); увеличилось производство прицепов общего назначения к грузовым автомобилям (в 5,7 р.), мотоциклов (на 4,0%).

Из пищевых продуктов и напитков возросло производство сыра и продуктов сырных (в 8,8 р.), кондитерских изделий (на 16,1%), маргариновой продукции (на 5,3), мяса и субпродуктов (на 2,4), пива, кроме отходов пивоварения (на 2,0), хлеба и хлебобулочных изделий (на 0,1%). Сократилось производство водки (на 39,9%), макаронных изделий (на 25,1), безалкогольных напитков (на 19,7), сливочного масла (на 18,9), цельномолочной продукции (в пересчете на молоко) (на 8,8%).

Индекс производства по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. составил 99,4%. Производство тепловой энергии в натуральном выражении уменьшилось на 6,0%; производство электроэнергии увеличилось на 0,6%.

В январе-сентябре 2015 г. организациями всех форм собственности введены жилые дома общей площадью 1744,3 тыс. кв. метров, что на 24,7% больше по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. Построено 21,5 тыс. квартир (в январе-сентябре 2014г. – 16,0 тыс. квартир).

Населением за счет собственных и заемных средств в январе-сентябре 2015 г. введено 830,1 тыс. кв. метров общей площади жилья, что на 13,3% больше, чем в январе-сентябре 2014 г. Доля индивидуального жилья в общем объеме ввода составила 47,6%.

В январе-сентябре 2015 г. за счет нового строительства и реконструкции действующих предприятий введены в действие: мощности по добыче нерудных материалов на 421,1 тыс. куб. метров; мощности по производству цельномолочной продукции на 4,0 тонны в смену, швейных изделий, в нормативной стоимости обработки, на 0,2 млн. рублей, пиломатериалов на 0,9 тыс. куб. метров, стеновых материалов на 0,6 млн. усл. кирпича; 5 станций технического обслуживания легковых автомобилей; торговые предприятия торговой площадью 78,8 тыс. кв. метров; предприятия общественного питания на 1005 посадочных

мест; автоцентр площадью 4,5 тыс. кв. метров; автомобильные дороги с твердым покрытием протяженностью 15,7 км, автомобильные дороги общего пользования протяженностью 8,6 км; общетоварные склады общей площадью 150,2 тыс. кв. метров; 2 автомобильные газозаправочные станции сжиженного нефтяного газа; автозаправочная станция; 39 капитальных гаражей на 533 машиномест; 6 антенно-мачтовых сооружений для сотовой связи, 28 башен сотовой связи.

В сельском хозяйстве введены: помещения для крупного рогатого скота на 0,1 тыс. мест, помещения для птицы на 0,5 тыс. птицемест, птицефабрика мясного направления на 150,0 тонн в смену, зерносеменовохранилище на 2,0 тыс. тонн единовременного хранения, хранилище для картофеля, овощей и фруктов на 3,5 тыс. тонн единовременного хранения.

В социально-культурной сфере введены: комбинат бытового обслуживания населения на 9 рабочих мест, гостиницы на 1131 место, дома отдыха на 25 мест, туристская база на 4 места; среднее специальное учебное заведение общей площадью 609,0 кв. метров учебно-лабораторных зданий, общеобразовательное учреждение на 550 мест, дошкольные образовательные учреждения на 3620 мест, в том числе в сельской местности на 760 мест, амбулаторно-поликлиническое учреждение на 384 посещения в смену, 2 плавательных бассейна с длиной дорожек 25 и 50 метров, спортивные залы площадью 2935,0 кв. метров, 8 физкультурно-оздоровительных комплексов, горнолыжная трасса протяженностью 9,9 тыс. метров, плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.) общей площадью 23,5 тыс. кв. метров, учреждение культуры клубного типа на 8 мест, киноконцертный зал на 1478 мест, 10 культовых сооружений, торгово-развлекательные центры общей площадью 2,4 тыс. кв. метров, торгово-офисные центры общей площадью 58,2 тыс. кв. метров, баня на 6 мест. Также по области введены газовые сети протяженностью 168,3 км, в том числе в сельской местности – 82,1 км, тепловые сети протяженностью 1,1 км, водоводы и сети протяженностью 14,1 км, в том числе в сельской местности – 8,8 км, канализация общей протяженностью 5,4 км.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2015 г. составил 66,3 млрд. рублей или 88,1% к уровню января-сентября 2014 г. (в сопоставимой оценке).

На 1 октября 2015 г. объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) по строительным организациям (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек) составил 4,9 млрд. рублей, что обеспечит формирование производственной программы на срок менее двух месяцев.

**Оборот розничной торговли** за январь-сентябрь 2015 г. по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. уменьшился в сопоставимых ценах на 9,8% и составил 759,4 млрд. рублей. Среднемесячная продажа потребительских товаров на душу населения области за этот период составила 19499 рублей.

Оборот розничной торговли на 96,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынков); доля продажи товаров на розничных рынках и ярмарках составила 3,7%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. на 1,9 процентного пункта и составил 48,6%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в сопоставимых ценах снизился на 10,0%, непродовольственных товаров – на 9,7%.

Продажа алкогольных напитков (в абсолютном алкоголе) в январе-сентябре 2015 г. по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. снизилась на 6,0% и составила 2588 тыс. дкл. В структуре продажи алкогольных напитков наблюдается увеличение доли водки и

ликероводочных изделий, коньяка и коньячных напитков, напитков, изготавливаемых на основе пива при снижении удельного веса слабоалкогольных напитков, пива, кроме коктейлей пивных и напитка солодового. Продажа алкогольных напитков (в абсолютном алкоголе) в расчете на душу населения в январе-сентябре 2015 г. составила 6,0 литра.

**Оборот общественного питания** за январь-сентябрь 2015 г. составил 40,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 6,0% меньше, чем в январе-сентябре 2014 г.

В январе-сентябре 2015 г. населению области, по оперативным данным, оказано платных услуг на 227,8 млрд. рублей, что в сопоставимой оценке к январю-сентябрю 2014 г. составило 102,9%.

Среднемесячный объем **платных услуг населению** в расчете на одного жителя области в январе-сентябре 2015 г. составил 5848 рублей, из них бытовых – 592 рубля (в январе-сентябре 2014 г. – 5254 рубля и 533 рубля соответственно).

В январе-сентябре 2015 г. в структуре платных услуг, оказанных населению, жилищно-коммунальные услуги составили 25,6%, транспортные услуги – 23,9, услуги связи – 11,5%.

Бытовых услуг населению в январе-сентябре 2015 г. оказано на 23,0 млрд. рублей, к уровню января-сентября 2014 г. в сопоставимой оценке составило 100,3%.

С начала года (в сентябре 2015 г. к уровню декабря 2014 г.) потребительские цены **на товары и услуги**, оказываемые населению, повысились на 11,4% (в сентябре 2014 г. к уровню декабря 2013 г. – 6,1%).

Продовольственные товары подорожали на 11,7%, в том числе продукты питания – на 12,3, алкогольные напитки – на 7,4%.

В 1,8 раза повысились цены на чеснок, в 1,7 – лимоны, в 1,6 – орехи, в 1,5 раза – сухофрукты, апельсины, овощи замороженные, на 32,8% – яблоки, на 28,5% – груши. Стоимость огурцов и помидоров свежих снизилась на 68,1% и 52,1%, капусты белокочанной свежей – на 23,5, лука репчатого – на 15,3%.

Стоимость рыбопродуктов увеличилась на 19,2%, мясопродуктов – на 9,4, хлеба и хлебобулочных изделий – на 9,2, молока и молочной продукции – на 9,1%.

Среди круп и бобовых наибольший рост цен отмечен на горох и фасоль (на 30,9%), рис шлифованный (на 29,0), крупу манную (на 19,5), пшено (на 18,7%).

Из других наблюдаемых групп товаров прирост цен на рыбу мороженую (кроме сельди) составил 24,4%, кофе – 22,1, конфеты шоколадные – 21,9, изделия мучные кондитерские – 12,3%.

Из алкогольных напитков на 12,3% стало дороже шампанское, на 10,5 – коньяк, на 9,0 – пиво, на 8,7 – вина виноградные, на 3,1% – водка.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области в конце сентября 2015 г. составила 3751,6 рубля и с начала года возросла на 7,9%.

На непродовольственные товары цены повысились на 11,9%.

Стоимость школьно-письменных принадлежностей и канцелярских товаров повысилась на 36,2%, тканей – на 35,6, электротоваров и других бытовых приборов – на 27,0, парфюмерно-косметических товаров – на 24,0, медикаментов – на 20,1, моющих и чистящих средств – на 18,0, табачных изделий – на 17,2, фарфоро-фаянсовой посуды – на 14,7, печатных изданий – на 13,7%.

Бензин автомобильный марки АИ-92 подорожал на 7,5%, марки АИ-95 и выше – на 6,7, дизельное топливо – на 0,5%. Цена на газовое моторное топливо снизилась на 11,8%.

На услуги, оказываемые населению, цены и тарифы увеличились на 10,4%.

В сфере внутреннего туризма экскурсионные услуги стали дороже на 34,2%, санаторно-оздоровительные – на 33,7%.

Тарифы в жилищно-коммунальной сфере возросли на 10,4%, в том числе: жилищные – на 12,4, коммунальные – на 10,1%.

Стоимость услуг страхования увеличилась на 21,8%, услуг правового характера – на 13,7, услуг в системе образования – на 9,4, медицинских услуг – на 6,4, услуг связи – на 3,1%.

Среди бытовых услуг стоимость ремонта и технического обслуживания бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов выросла на 25,4%, услуг фотоателье – на 20,4, ремонта квартир – на 11,3, ритуальных услуг – на 9,4, посещения бань – на 6,6, парикмахерских услуг – на 5,0%.

Цены производителей промышленных товаров в сентябре 2015 г. относительно декабря 2014 г. выросли на 13,4% (за аналогичный период 2014 г. – на 2,5%).

С начала года (в сентябре 2015 г. к уровню декабря 2014 г.) индекс цен в добыче полезных ископаемых составил 115,5% (в 2014 г. – 87,5%). Цены на продукцию обрабатывающих производств увеличились на 14,9% (3,1%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды цены и тарифы повысились на 3,9% (в 2014 г. – 3,3%).

В производстве пищевых продуктов, включая напитки, цены на растительные и животные масла и жиры возросли на 44,6%, виноградное вино – на 37,3, пряности и приправы – на 28,6, готовые корма для животных – на 21,6, макаронные изделия – на 18,9, дистиллированные алкогольные напитки – на 17,0, молочные продукты – на 7,8%. Снижение цен отмечено в производстве сухих хлебобулочных изделий и мучных кондитерских изделий длительного хранения (вафли, печенье сладкое) на 10,5%, мяса и мясопродуктов – на 1,5%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в сентябре 2015 г. к уровню декабря 2014 г. составил 102,7% (в 2014 г. – 110,9%), в том числе на продукцию растениеводства – 106,4 (104,7), животноводства – 102,5% (111,5%).

По данным Министерства финансов Свердловской области за январь-август 2015 г. консолидированный бюджет области исполнен по доходам на сумму 148,9 млрд. рублей, по расходам – на 149,8 млрд. рублей. Расходная часть консолидированного бюджета превысила доходную, дефицит составил 0,9 млрд. рублей.

В структуре доходов консолидированного бюджета основными источниками поступления средств были: налог на доходы физических лиц – 33,6% от суммы доходов, налог на прибыль организаций – 22,6, налоги на имущество – 13,9, безвозмездные поступления – 10,5, акцизы – 6,6, налоги на совокупный доход – 5,3%.

В структуре расходов консолидированного бюджета области удельный вес средств, направленных на финансирование образования, составил 34,3%, социальной политики – 17,7, здравоохранения – 17,2, национальной экономики – 11,6, общегосударственных вопросов – 6,0, жилищно-коммунального хозяйства – 4,2, культуры и кинематографии – 3,9, физической культуры и спорта – 2,1, обслуживания государственного и муниципального долга – 1,5%.

Положительный сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), полученный в январе-августе 2015 г. организациями (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений), составил в действующих ценах 59,3 млрд. рублей.

За январь-август 2015 г. сумма убытка организаций (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составила 68,1 млрд. рублей, из нее наибольшую долю имели организации обрабатывающих производств (58,2%), оптовой и розничной торговли; по ремонту автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (14,3), транспорта и связи (12,8%).

По состоянию на конец августа 2015 г. 493 организации области имели просроченную дебиторскую задолженность 59,8 млрд. рублей, из нее 38,9 млрд. рублей (65,0%) составила задолженность покупателей и заказчиков за товары, работы и услуги.

Просроченную кредиторскую задолженность имели 357 организаций области, ее сумма составила 58,5 млрд. рублей, из нее 51,5 млрд. рублей (88,2%) составила задолженность



поставщикам и подрядчикам, 1,4 (2,4) – по платежам в бюджеты всех уровней, 1,2 млрд. рублей (2,0%) – в государственные внебюджетные фонды.

По состоянию на 1 октября 2015 г. по данным организаций наблюдаемых видов экономической деятельности (кроме субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о **задолженности** по заработной плате, суммарная задолженность по выплате заработной платы составила 579 тыс. рублей, что ниже уровня задолженности на 1 октября 2014 г. в 40,8 раза. Заработная плата в срок не выдана 40 работникам. Общая сумма просроченной задолженности приходится на задолженность, образовавшуюся в 2015 г.

**Номинальные денежные доходы**, полученные населением области в январе-сентябре 2015 г., составили по предварительным расчетам 1289,1 млрд. рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросли на 7,5%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) сократились на 5,0%. Доходы на одного жителя в месяц составили 33099,2 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 7,3%.

Начисленная среднемесячная **заработная плата** одного работника области (с досчетом до полного круга организаций) за январь-август 2015 г. составила 30363,0 рубля. Она возросла по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. на 5,0%, реальная заработная плата, скорректированная на индекс потребительских цен, уменьшилась на 9,5%.

### 5.1. Обзор рынка земельных участков

Рынок земли в Свердловской области ещё недостаточно развит. По оценкам специалистов, на территории Екатеринбурга более 90 % участков неразграниченные, т.е. участки не закреплены ни за областью, ни за муниципалитетом. (Источник: <http://www.urbc.ru/event.asp?ida=155926>)

Однако, сделки с землей, такие как, аренда, купля-продажа, дарение, наследование, залог за последние годы получили дальнейшее развитие.

В настоящее время продажа, покупка, аренда земли выступает как привлекательный способ сохранения и увеличения капитала с инвестиционным уклоном. Все более рентабельным становится строительство крупных торговых, промышленных и складских объектов.

Среди трудностей, с которыми сталкиваются девелоперы - административные, бюрократические проволочки. Например, сложна процедура перевода земель из одной в другие категории. На согласования может уйти много времени, а ни для кого не секрет, что проблемы с бюрократией зачастую легко решаются с помощью взяток. Эти коррупционные затраты увеличивают стоимость конечного продукта («Российский рынок земли переживает настоящий бум» <http://www.i-stroy.ru/new11780.html>). Нет прозрачного (доступного и понятного) земельного рынка, равно как и нет инфраструктуры для его цивилизованной организации. Причина - в отсутствии цивилизованной торговой площадки для совершения сделок с земельными участками на вторичном рынке. В результате оборот земельных участков сегодня остается крайне низким в сравнении с потенциалом регионального земельного рынка. Это и приводит к необоснованному разбросу цен на землю и отсутствию постоянного интереса к земельным операциям со стороны риэлтеров.

Наиболее развитым является рынок земель, предназначенных под жилищное строительство, рынок земельных участков других категорий земель находится в стадии формирования.

Земли сельскохозяйственного назначения занимают 21,4 % территории Свердловской области. Площадь сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения занимает 13,6 % территории области.

Вовлечение в оборот земель сельскохозяйственного назначения — это способ поднять



капитализацию внутреннего рынка. Государство, однако, столь полезный фактор развития бизнеса не использует. Оно рассматривает запуск рынка земли только как шанс снять с себя часть расходов на ее содержание. О формировании отношений на рынке земель сельскохозяйственного назначения. По конституции земля является объектом прав, соответственно, может находиться в частной собственности. Земельная реформа формально привела эти отношения в соответствие конституции. Фактически же земля — такой же ресурс, как прочая недвижимость.

В данный момент идет хаотичная скупка и продажа земельных участков, причем зачастую для инвесторов их назначение и размещение не имеют значения. За последние пять лет, стоимость земельных участков росла быстрее цен на другие активы. Поэтому интерес к этой недвижимости растет год от года. Сейчас участок земли воспринимается не только как утилитарная вещь, а как инструмент вложения денег. Стоимость земельного участка, который не обрабатывали, не вкладывали в него денег и интеллектуального труда, на сегодняшний момент увеличивается на 25-30 % в год. Подъем цен может доходить и до 40% по ликвидным землям. Какова будет тенденция изменения цен в следующем году, ни один эксперт рынка с точностью ответить не сможет. Это зависит от спроса, политики государства и местных властей, занимающихся развитием территорий. А также существует зависимость и от инвесторов, которые развивают соседние участки, строят дороги, проводят электричество, канализацию и тем самым облегчают развитие инфраструктуры соседних участков земли. Конечно, земля, которая осталась в первозданном виде, будет чувствовать на себе рост рыночной цены меньше, нежели та, с которой работают: меняют целевое назначение, проводят межевание, подводят коммуникации и разрабатывают готовую концепцию. Развиваемые участки автоматически увеличиваются в цене. В 2006-07 годах сделки, в основном, носили инвестиционный характер.

Первичный рынок в Свердловской области формируется, исходя из продажи государственными органами земельных участков в собственность их арендаторам и продажи незастроенных земельных участков на торгах. В Свердловской области государство владеет самой большой долей земель (92,76%) по сравнению с ближайшими к регионами.

По сравнению с ситуацией, сложившейся на рынке земельных участков в 2007-2008 гг., в 2009 году объем рынка земли практически не увеличился: 2012 год прошел под знаком массового приобретения земель вблизи г. Екатеринбурга и по всей Свердловской области, в 2013 году наблюдался спад в приобретении земельных участков. На 2014 год более половины от совокупного предложения земли составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство площадью от 8 до 25 соток.

Стоимость земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, на 25 % определяется месторасположением объекта, расстоянием до центра г. Екатеринбурга, наличием транспортной развязки. За близость недвижимости к водоему нужно добавить к цене еще 30 %; за наличие деревьев на участке — 35 %. На 30 % стоимость земли зависит от размера участка, наличия инфраструктуры, охраны, единой эксплуатационной службы. Также цена недвижимости варьируется в зависимости от категории земли и разрешенного ее использования. С учетом этих факторов стоимость сотки участка сельскохозяйственного назначения в Свердловской области колеблется в пределах от 100 до 1 400 рублей за сотку.

По мнению многих экспертов и аналитиков рынка недвижимости, принятие ряда законов (например, об упрощенном порядке оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества, так называемый закон о «дачной амнистии»; о переводе земель из одной категории в другую; об обороте земель сельскохозяйственного назначения; о землеустройстве) должно дать мощный толчок росту цен в будущем: в ближайшие 2-3 года стоимость участков может увеличиться в 3-4 раза.

Кроме того, агентства недвижимости предлагают поселки, которые дают возможность

развиваться и другим сегментам рынка — жилью бизнес-класса и эконом-класса.

Землю можно купить путем прямого приобретения, став пайщиком инвестиционно-земельного фонда. Последний вариант вложения денег обеспечивает доходность и определенную стабильность. Земля — это продукт, который реально существует.

На рынке Свердловской области сделки купли –продажи оживление. Во вторых городах области – г.Арамиль, г.Березовский, г.Первоуральск, г.Ревда, г. Каменск-уральский, г.Нижний Тагил, показатели рынка сопоставимы. Стоимость земельных участков на второй квартал 2013, составляют:

Для промышленной застройки от 50 до 1000 руб. за 1 кв. м. (наибольшее количество предложений находится в районе 150 – 300 руб.)

Для застройки под коммерческие объекты (общественно-деловой застройки) – от 100 до 3000 рублей (наибольшее количество в районе от 150 – 2000 руб.).

В городах спутниках г.Екатеринбурга – г.Березовский, г.Среднеуральск, Верхняя Пышма, показатели рынка сопоставимы.

Для застройки под индивидуальные жилые объекты (ИЖС) – от 400 до 3000 рублей (наибольшее количество в районе от 150 – 2000 руб.) метр квадратный.5.

Объект оценки расположен в зоне е организованной индивидуальной застройки рйона ВИЗ г.Екатеринбурга, Цыганский поселок. Относится к категории «standart». Средняя стоимость 1 сот. в данном районе (р-н ВИЗ) на дату оценки составляет от 100 000 до 1 000 000 рублей/сот..<sup>6</sup>

Рынок загородной недвижимости

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОРГАНИЗОВАННОЙ КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ ДО 40 КМ ОТ ГОРОДА,

Тракт	3 кв. 2013	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014
Тюменский	59459	57436	56400	52539	52677
Режевской, Старопышминский	77192	89080	77284	77105	70681
Московский, Чусовской	211223	189067	202500	229605	144210
Челябинский	76737	72998	73466	78561	79878
Серовский, Старотагильский	77493	84068	117435	115027	101046
Полевской	63608	64545	63655	65855	65600

Основные события на рынке загородной недвижимости

За прошедший квартал на рынок вышли несколько новых проектов, среди них:

Участки без подряда: Алые паруса (660 участков), Пескарь (92 участка), Демидово (40 участков), Городок солнца-2 (81 участок).

Сблокированные дома: Форест-хаус (80 квартир), Голдфилдс (200 квартир) – возобновлены продажи и строительство.

Коттеджи (подряд на строительство): Скандинавия (53 дома).

Отдельные компании уточнили стратегию реализации проектов:

КП «Европа» определился с приоритетами и сделал ставку на продажу земли без подряда, снизив цену с 200 тыс. руб./сотку до 130 тыс. руб./сотка.

Небольшой коттеджный поселок «Астра», расположенный в черте города (Ул. Амундсена-Академика Вонсовского), предлагавший ранее на рынке подряд на строительство коттеджей и строящиеся таунхаусы, открыл продажи земельных участков без подряда (5,5 млн. за участок 10 соток).

Атомстройкомплекс завершил продажи в первом заблокированном доме на 10 квартир в коттеджном поселке «Европейская деревня» (начало продаж конец 2012 года). Продажи 2 очереди начнутся во второй половине 2013 года.

<sup>5</sup> Источники: <http://www.perspektiva.ru> <http://www.ucci.ur.ru/NEWS/Region.htm> <http://www.upn.ru>

В поселке Образцово заложена новая блок секция таунхаусов на 10 квартир. Площади квартир около 180 кв. м (в предыдущей – 300-350 кв. м). Цена от 51000 руб. за кв. м.

В последние 3-4 года рынок загородной недвижимости значительно изменился с точки зрения структуры площадей, представленных на рынке. В результате кризиса практически все участники рынка пошли по пути сокращения минимальных площадей, предлагаемых к продаже. В результате этого процесса рынок стал более адекватен массовому спросу. В настоящий момент тенденция адаптации планировочных решений под потребности и возможности потенциальных покупателей продолжается.

Оживление на рынке загородной недвижимости после спада в 2008-09 гг. рынка началось лишь в 2011 году. Возобновились строительные работы, увеличилось предложение, покупатели вновь начали проявлять интерес к загородным проектам.

Отдельные продавцы поднимали цены, как на земельные участки, так и на подрядные работы, объясняя это повышением спроса, оживлением на строительном рынке и ростом стоимости строительно-монтажных работ. Данный процесс происходил на фоне дальнейшей адаптации предложения под платежеспособный спрос (сокращение площадей домов и участков).

Однако темпы роста цен заметно отличаются от рынка городского жилья. Так если квартиры в Екатеринбурге за последние 3 года (с 1 кв. 2010) года подорожали на 33% и превысили докризисный уровень, то цены в организованных поселках выросли лишь на 8%.

В последние годы на рынке коттеджных поселков четко прослеживался сезонный фактор. В зимний период происходит снижение спроса на загородные проекты, что заставляет продавцов объявлять о заметных скидках и дисконтах по многим проектам. Весной, напротив, происходит сезонное оживление. Обычно уже в марте многие компании активизируют рекламную кампанию, отменяют скидки, которые предоставлялись в зимний период. В 2013 году эта традиция не была поддержана и мы зафиксировали снижение ценовых показателей по итогам 1 кв. 2013.

Частично эта динамика была предопределена структурными изменениями. Так в сегменте сблокированного жилья начались продажи в крупном проекте Голдфилдс, находящемся на начальной стадии строительства, с ценой 35000 рублей за 1 кв. м. На рынке коттеджей, снижение цен произошло в первую очередь за счет корректировки запрашиваемых цен при продаже подряда на строительство.

Значительный объем предложения строящихся коттеджей по-прежнему составляют поселки, позиционирующиеся в высоком ценовом сегменте. В предыдущие периоды многие проекты среднего и эконом сегментов сменили стратегию реализации на продажу земельных участков без подряда, и только начинают возвращаться к практике продажи домов. Но в большинстве своем это единичные предложения. Основной объем продаж для таких проектов по-прежнему приходится на земельные участки.

При этом нельзя не отметить, что бюджет покупки по многим проектам в итоге кризиса снизился не только за счет корректировки цены 1 кв. м. Большинство продавцов скорректировали свои предложения по минимальной площади типовых домов и стали предлагать участки небольшого размера (от 6 соток).

Если рассмотреть динамику цен по направлениям, то можно отметить, что многие из них не демонстрируют отчетливой и стабильной динамики из-за ограниченного и разнородного предложения. Изменение цен по Серовскому и Режевскому/ Старопышминскому тракту на графике не отражено из-за малой и нестабильной выборки. Единичные поселки на протяжении последних лет неоднократно меняли стратегию реализации объектов, приостанавливали продажи или замораживали реализацию проектов.

В последние месяцы цены за 1 кв. м по всем направлениям сблизились. При этом можно выделить тракты, ориентированные на верхний ценовой сегмент Московский, Чусовской и

Челябинский тракты. В таком распределении есть как исторические факторы развития этих направлений, так и природные особенности, предопределившие развитие рынка.

#### УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН В ОРГАНИЗОВАННЫХ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКАХ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТРАКТОВ, 1 КВ. 2013

Тракт Коттедж	Средняя цена 1 кв. м, домовладения, руб.	Средняя цена домовладения, млн. руб.	
		Сблокированный дом	
Черта города	49962	10,61	7,02
Тюменский	42537	8,82	3,92
Режевской, Старопышминский	39455	6,92	нет
Московский, Чусовской	46760	10,99	9,36
Челябинский	46434	10,12	4,69
Серовский, Старотагильский	52568	8,36	7,81
Полевской	36941	9,07	3,85

Тюменский и Полевской тракты, напротив, богаты земельными ресурсами и здесь достаточно много проектов, как на землях сельскохозяйственного назначения, так и на землях населенных пунктов. В этих направлениях есть проекты, которые позиционируются как элитные или бизнес-класс, но все же, основной объем - поселки, ориентированные на массовый спрос.

Особо необходимо отметить поселки, расположенные в непосредственной близости от городской застройки. Уровень цен на такие проекты традиционно высок. Исходя из того, что большинство коттеджей сегодня приобретается для постоянного проживания, большое значение имеет транспортная доступность поселка и близость социальной инфраструктуры: детских садов, школ, больниц, магазинов и т.д. А поскольку поселков, обладающих собственной социальной инфраструктурой на рынке не представлено, покупатели склонны отдавать предпочтение тем, которые находятся в городе или наиболее близко к нему.

В среднесрочной перспективе ожидаем, что рынок будет пополняться проектами в среднем и низшем ценовом сегменте по многим направлениям. Конкуренция будет претерпевать изменения за счет изменения форматов проектов и выхода на него новых игроков. Наиболее заметным проектом в ближайший год может стать поселок эконом-класса – «Экодолье». Что касается верхнего ценового сегмента, то здесь не исключен выход на рынок выход единичных проектов, например - Pine Creek Golf and Residence.

Сегодня можно говорить о том, что после некоторого восстановления цен после кризисного падения, рынок стабилизировался. Снижение средних цен, которое наблюдается в последние полгода во многом обусловлено структурным изменением предложения и упрощением проектов (в том числе и сокращением числа работ включенных в проект). Краткосрочно на рынке нет, каких либо внутренних предпосылок для значимого движения цен.

#### Города-спутники

Объем выставленных на торгах земель под застройку многоквартирными жилыми домами в городах-спутниках Екатеринбурга в 1 кв. 2013 - 3 кв. 2014 гг. можно увидеть в таблице 5 на стр. 9 данного отчета.

Участки под многоквартирное жилье, выставляемые на торгах в городах-спутниках делятся на две основные категории: под многоэтажную и малоэтажную застройку. По мере



обострения дефицита площадей под многоквартирную застройку в Екатеринбурге, города-спутники наращивают потенциал для выхода на его жилищный рынок.

В 1 квартале 2013 года участок, выставленный под комплексное освоение застроенной территории в г. Верхняя Пышма в районе улиц Свердлова - Калинина приобретен по цене, близкой к первоначальной (2,9 млн. р.) компанией АСЦ "Правобережный", продолжающей жилую застройку в городе. В Первоуральске участки большой площади



жилого района "Запрудный" до сих пор не нашли своего покупателя, несмотря на то, что выставлялись на торги многократно, как и еще несколько участков под многоквартирные дома. При этом один участок под малоэтажный многоквартирный дом по адресу ул. Ильича,10 был

приобретен с первых торгов с превышением начальной цены на 35%. В 2014 году участки такого назначения появлялись на торгах только в Первоуральске.

Единственный жилой сегмент, который пока еще пополняется хотя бы какими-то предложениями - это участки под индивидуальное жилищное строительство. За последнее время предложения появлялись только в Берёзовском и Первоуральске. Окончательные цены на участки в последнем отличаются от средних первоначальных несущественно, однако за некоторые участки разворачивается борьба и цена на торгах может заметно подниматься. Так, в 1 квартале 2014 года, произошло с лотами в с. Новоалексеевское, а в 3 и 4 кварталах - в п. Билимбай. В первом случае цена двух участков увеличивалась вдвое и достигала 84-88 тыс. руб. за сотку, а во втором - в 1,4-1,7 раза и достигала 43-48 тыс. руб. за сотку в третьем квартале и 30-35 тыс. руб. за сотку в четвертом квартале. Все участки, за которые развернулась борьба выставляются не впервые. Не меньше участков в том же поселке продались по первоначальной цене. В целом, в 4 квартале 2014 года средняя цена участков ИЖС в Первоуральске снизилась, как раз по той причине, что все оты выставлялись в наиболее удаленном от Екатеринбурга поселке Билимбай.

В Берёзовском, все торги 2014 года прошли по первоначальным ценам, кроме участка на ул. Летней, 72, где превышение окончательной цены было в 2,2 раза, а цена сотки составила 156 тыс. руб. В основном, участки продавались на дальней от Екатеринбурга границе муниципального образования.

В целом, окончательные цены в усредненном варианте несущественно отличаются от первоначальных, так как большинство лотов продается по стартовым ценам.

В Среднеуральске, так же, как и в Верхней Пышме уже более года не выставлялось участков для индивидуальных застройщиков, однако на январь 2015 года выставлен повторно участок для комплексного освоения в целях ИЖС, площадью 5,8 Га, расположенный восточнее поселка Кирпичный Среднеуральского городского округа. Стартовая цена составляет 8,35 млн. руб

Динамика средних цен выставленных на торгах земель под индивидуальное жилищное строительство в городах-спутниках Екатеринбурга, тыс. руб./Сотка<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Источник - Официальный сайт для размещения информации по торгам [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), Официальные сайты администраций городов, Аналитический отдел РИЦ УПН



Город	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	
<b>Первоначальные цены</b>					
Первоуральск	24	30	-	45	21
Берёзовский	н/д	28	35	28	42
<b>Окончательные цены</b>					
Первоуральск	-	44	-	46	21
Берёзовский	34	29	35	28	44

В таблице представлен реестр аукционов по земле для коммерческой недвижимости в городах-спутниках. Во 2 квартале 2014

года было продано два участка для промышленной застройки в Берёзовском и один участок для предприятия общепита в Среднеуральске. Все участки, за исключением последнего были проданы по первоначальной цене (участок в Среднеуральске был продан с минимальным превышением). Стоит заметить, что цена за промышленную землю в Берёзовском в 10 тыс. руб. за сотку является крайне невысокой. На вторичном рынке участки такого назначения в этом городском округе предлагаются от 40 до 150 тыс. руб./сотка. Даже на аукционе, кварталом ранее, компания Brozex приобрела промышленную землю в этом же месте по 40 тыс. руб./сотка. Большой объем предложения промышленных земель на вторичном рынке сконцентрирован на территории нового освоения, в районе Александровского пруда. Данный район удобен для промышленной застройки из-за своей близости к ЕКАД и Берёзовскому тракту. В 3-4 кварталах 2014 года повторно выставлялись, но не нашли покупателей участки в д. Извездная под Первоуральском для строительства магазина и склада (первоначальная цена 80 и 35 тыс. рублей за сотку соответственно), а также два участка под автосервисы в Первоуральске, один из которых был продан по первоначальной цене, участок под промбазу в селе Новоалексеевское и еще один участок под автомойку. Также пополнилось предложение двумя участками под промышленную застройку в Берёзовском и в два в Верхней Пышме (один из них предполагает размещение АБК). Только один из промышленных участков в Берёзовском (Ленинский, 47) по уровню запрашиваемой цены сопоставим с ценниками вторичного рынка для этих территорий – порядка 43 тыс. руб./сотка, а все остальные участки выставлены за символическую стоимость 4-9 тыс. руб./сотка.

Рынок участков без подряда в 4 кв. 2014 года продолжил пополняться новыми проектами. В большинстве случаев расширение предложения происходит за счет инфраструктурно не подготовленных земель. Такие проекты выходят на рынок по ценам ниже средней. Часть роста предложения обеспечили проекты, которые открыли продажи следующих очередей. Такие поселки активно застраивались, в течение года и имели возможность для повышения цены, по мере реализации основного объема участков. Вывод на рынок новой очереди позволяет дифференцировать предложение на разные ценовые группы. По итогам последнего квартала 2014 года средняя цена 1 сотки земли снизилась на 2 % до 68957 рублей. Это на 1,2 % ниже по сравнению с аналогичным периодом 2013.

В течение второй половины 2014 г. выросло число поселков, где были продекларированы скидки. Кроме этого, многие продавцы озвучивают готовность обсуждать условия оплаты и скидки в офисе. Большинство предложений по-прежнему находится в диапазоне от 50 до 100 тысяч рублей за сотку.



В сегменте сохраняется достаточно большой ценовой разброс, который определяется несколькими факторами:

- Стадия развития проекта, объем выполненных работ по инженерной подготовке участка и количество свободных участков.
- Удаленность от города. Привлекательность места, близость к водоему, лесу и т.д.
- Категория земли и разрешенное использование



- Схема финансирования проекта, наличие у застройщика собственных средств на развитие территории

- Маркетинговые усилия продавца
- На рынке сложилась стандартная практика повышения цены по мере электрификации, газификации проекта и строительства дорог.

Средняя цена 1 сотки в поселках с готовой инженерной инфраструктурой по состоянию на 4 кв. 2014 года составила 137 тыс. руб. В 3 кв. 2014 года этот показатель заметно снизился. Частично это связано со скидками по отдельным проектам, частично изменением структуры предложения. Эта

группа поселков начала пополняться проектами, которые вышли на рынок около 2 лет назад и к настоящему моменту завершили работы по прокладке коммуникаций. Но в силу разных причин (место, качество проекта, конкуренция, высокая доля не реализованных участков) эти поселки не смогли выйти на уровень близкий к 150 тыс. руб. за сотку.

При этом предложения со строящимися и проектируемыми сетями имеют средний показатель на уровне 64 тыс. рублей за сотку.

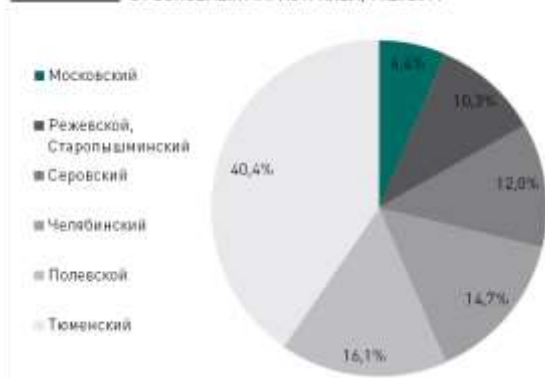
Изменение средней цены 1 сотки земли в организованных коттеджных поселках на конец периода

Источник - аналитический отдел РИЦ УПН

Тракт	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014
Тюменский	57 400	56 400	52 500	52 700	53 500
Режевской, Старопышминский	89 100	77 300	77 100	70 700	71 100
Московский, Чусовской	189 100	202 500	229 600	144 200	134 200
Челябинский	73 000	73 500	78 600	79 900	78 500
Серовский, Старотагильский	84 100	117 400	115 000	101 100	112 900
Полевской	64 600	63 700	65 900	65 600	67 900

В зависимости от трактов, ситуация достаточно логичная. Самые дорогие предложения располагаются по Чусовскому тракту, где сосредоточены дорогие коттеджные поселки. При этом предложение по московскому тракту не вполне стабильное и однородное. Тюменское и Полевское - самые массовые направления, на них приходится около 70% предложений земли в коттеджных поселках. Большое число проектов, расположенных здесь, находится на начальных стадиях и имеет низкий уровень выполненных работ по инженерной подготовке и благоустройству.

**график 9** СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗЕМЛИ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ОСНОВНЫХ МАГИСТРАЛЕЙ, 4 кв. 2014



Челябинский и Серовский, Старопышминский тракты традиционно имеют ограниченное и разнородное предложение. Вывод на рынок 1-2 проектов на этих территориях серьезно корректирует средний показатель.

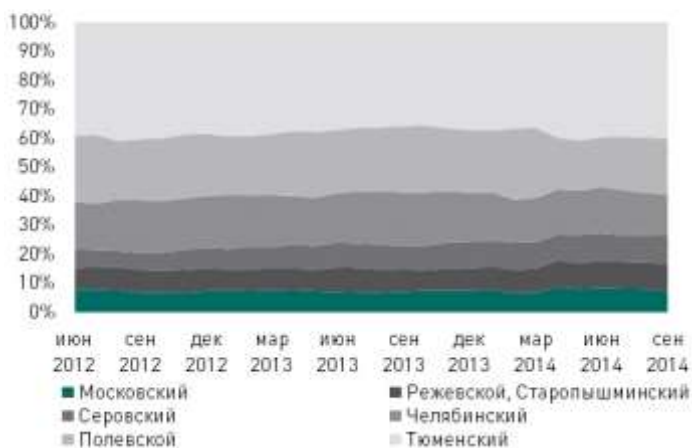
Для расчетов используются участки, выставленные в БД УПН с корректной базовой информацией (площадь, цена, расположение), предназначенные для индивидуального жилищного строительства, чья площадь не превышает 50 соток. Кроме этого из расчета исключены выскакивающие значения, находящиеся за рамками доверительного интервала<sup>8</sup>.

Предложение на вторичном рынке земельных участков сформировано большим количеством продавцов (преимущественно-частных лиц). Как правило, это участки небольшой площади 10-12-15 соток, пригодные для индивидуального жилищного строительства. В последние годы объем предложения в БД УПН находился в диапазоне 1300-1700 участков. Но в 2014 года этот показатель продемонстрировал заметное повышение и вышел за рамки этого коридора. В 3 кв. 2014 года количество участков выросло до 1900, снизившись к концу года до 1750.

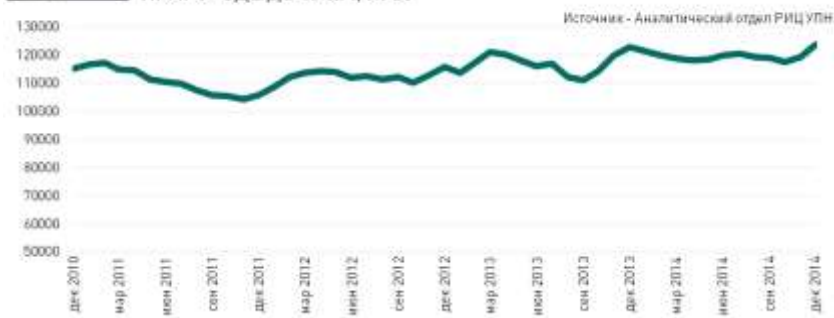
Для динамики объема предложения характерен сезонный фактор – рост в весенние месяцы и спад в осенне-зимний период. В последние годы эти колебания стали на столь сильными, как несколько лет назад. Связано это с тем, что в рыночный оборот постоянно вовлекаются новые территории, и объем предложения растет, снижая влияние сезонных факторов.

Структура предложения в зависимости от удаления от города достаточно устойчива. Что обусловлено в первую очередь сложившимся распределением населенных пунктов находящихся в данных территориальных поясах. При этом можно говорить о более активном вовлечении в рынок отдаленных территорий. Но этот процесс идет достаточно медленно.

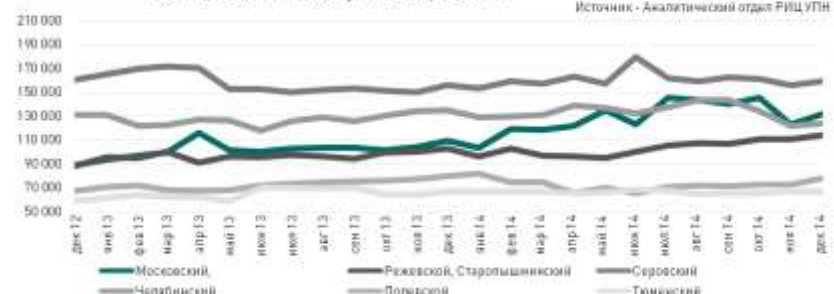
**график 10** ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ОСНОВНЫХ МАГИСТРАЛЕЙ



**график 11** СРЕДНЯЯ ЦЕНА ОДНОЙ СОТКИ ЗЕМЛИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И ПРИГОРОДЕ ДО 40 КМ, РУБ.



**график 12** ДИНАМИКА ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ОСНОВНЫХ ТРАКТОВ, РУБЛЕЙ/СОТКА



<sup>8</sup> Начиная с 1 кв. 2014 мы перешли на новый программный комплекс для расчетов статистики по вторичному рынку. Изменен алгоритм очистки базы данных от ошибок и некорректной информации, отредактированы фильтры и методология отдельных расчетов. Данный факт отразился на объеме выборки. В целом, динамика ключевых показателей не претерпела заметных изменений, но сами статистические данные могут отличаться от тех, что были опубликованы в предыдущих отчетах.

Какие либо значительные изменения структуры предложения на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство могут произойти либо за счет политики развития территории, что повлечет изменение интереса к тому или иному населенному пункту или же через вовлечение в оборот новых площадей. И эти процессы идут в первую очередь по Тюменскому и Полевскому тракту. Сегодня на них приходится около 66% от всего предложения. Остальные направления занимают от 6 % до 15 %.

До кризиса 2009 цены на землю стремительно росли. Существенный спад в посткризисный период сменился стабилизацией. В отличие от городского рынка квартир, рынок земли на фоне значительного увеличения предложения так и не вернулся к устойчивому росту цен. Уже на протяжении 5 лет средние цены остаются в диапазоне 100-125 тыс. рублей за сотку.

На вторичном рынке, достаточно много дешевых, малопривлекательных предложений не обеспеченных необходимой инфраструктурой. Наличие таких предложений не позволяет рынку сформировать повышательный тренд. При этом цены на качественные участки в последние годы, либо сохраняют свою стоимость на прежнем уровне, либо медленно повышаются в цене.



По итогам 2012 года средние цены на земельные участки выросли на 9 %, а в 2013 году на 6 %, а в 2014 лишь на 0,6 %. На вторичный рынок оказывает влияние избыточное предложение земли без подряда на рынке коттеджных поселков, особенно в ценовом диапазоне до 70 тыс. руб./сотку.

При этом можно говорить, что в течение 2013-14 гг. спрос на землю был достаточно устойчивым. Повышению внимания к рынку загородной недвижимости во многом поспособствовал и рост цен на городское жилье. Высокие цены на квартиры и их рост создают благоприятный фон для загородного рынка. В этих условиях отдельные семьи делают выбор в пользу загородного образа жизни, либо рассматривают покупку земли в качестве резерва «на будущее». Поддержку рынку оказали и те покупатели, которые стремились сохранить свои сбережения на фоне снижения курса рубля в течение 2014 года. Бюджет покупки на рынке земли заметно ниже, чем на рынке квартир, поэтому этот вариант оказался достаточно привлекательным для отдельных категорий населения.

На вторичном рынке также важным параметром ценообразования по трактам является объем земельного фонда, вовлеченного в рыночный оборот. Так, например, Московский и Серовский тракты не обладают достаточными земельными ресурсами. Противоположная ситуация в Полевском и Тюменском направлениях.

На этом фоне выделяется Серовский тракт, с общим уровнем цен, заметно превышающим другие направления. Данная территория никогда не отличалась большим выбором, с другой стороны здесь располагается большое число «дорогих» населенных пунктов с высокой долей коттеджной застройки. Высокие цены формируются в первую очередь предложением недалеко от водоемов – Исетское озеро, Балтым, Таватуй. Разница в ценах на вторичном рынке (около 170 тыс. руб./сотку) и рынком коттеджных поселков (80-100 тыс. руб./сотку) объясняется в первую очередь качеством предложения. Многие коттеджные поселки располагаются в поле и не могут конкурировать за состоятельного покупателя.

Рынок земли демонстрирует четкую зависимость между стоимостью и удаленностью от города - чем более удален участок от города, тем дешевле его стоимость. Данные пропорции нарушаются лишь в отдельных случаях. В некоторых населенных пунктах, активно застраиваемых коттеджами или обладающих уникальными природными характеристиками,



может сформироваться свой ценовой уровень, который существенно отличается от близлежащих мест.

Удаленность, лишь один из ценообразующих факторов, который не всегда является определяющим. Однако в условиях низкого уровня развития загородной инфраструктуры, он еще долгое время будет являться ключевым.

#### ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ 1 СОТКИ ЗЕМЛИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЕКАТЕРИНБУРГА

Тракт	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	Изменение за год, %
Окраины города	126 600	135 800	132 200	145 400	146 600	15,9
Ближайший пригород	99 700	95 500	96 300	92 600	93 100	-6,7
Отдаленный пригород	54 300	52 200	58 600	57 200	56 800	4,7

За последние 2 года разрыв в ценах на участки на окраинах города и в отдаленном пригороде увеличивался. Эта тенденция усилилась во второй половине 2014 года. В целом такое поведение рынка вполне логично. Инфраструктурные диспропорции между этими территориями усиливаются, транспортные проблемы усугубляются. Расстояние до города и время, потраченное на дорогу, становится одним из ключевых факторов в принятии решения о покупке. Другая причина разнонаправленного движения цен кроется в том, что объем предложения на окраинах города растет медленнее, чем в пригороде.

На ближайший год мы не ожидаем значимых ценовых изменений. В условиях общей экономической неопределенности не стоит ожидать и каких-либо кардинальных изменений в структуре предложения на рынке коттеджных поселков. Основным трендом останется движение в сторону массового покупателя – сокращение площадей, упрощение проектов и снижение минимального бюджета вхождения в проект. Основной объем предложения по-прежнему будет приходиться на землю без подряда.

При этом мы не исключаем, что на рынок в течение ближайшего года могут выйти несколько проектов в разных качественных группах, которые несколько скорректируют общую ситуацию

#### ***Выводы по анализу влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.***

Анализ социально-экономических процессов в Свердловской области свидетельствует о том, что в январе –ноябре 2015 года сохранялась стабильная тенденция стагнации показателей рынка, характеризующая отрицательной динамикой большинства показателей ведущих секторов экономики.

Текущая макроэкономическая ситуация позволяет прогнозировать, что в 2016 году спрос на объекты к недвижимости снизится по сравнению с 2015 годом, уровень вакантных площадей увеличится, сроки экспозиции объектов на рынке возрастут. Если говорить о ближайших перспективах рынка коммерческой недвижимости (в т.ч. и земельных коммерческих участков), то с большой долей уверенности можно утверждать, что хоть значительных потрясений на нем и не ожидается, но и скорого роста рынка ждать также не стоит. Ценовые показатели, вероятнее всего, какое-то время будут корректироваться за счет изменения ценовой политики в отдельных объектах, тем не менее, оставаясь достаточно стабильным.

#### ***Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.***

Объекты оценки относятся к не застроенным земельным участкам для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Категория земель земли населенных пунктов. Разрешенное использование (назначение) разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки. Вид территориальной зоны территории под ведение



личного подсобного хозяйства Расположены в зоне активно развивающейся коттеджной застройки Верхнего Дуброво.

### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений**

В таблице ниже приведена статистика по выборке участков предназначенных под индивидуальное жилищное строительство

Таблица 4.3. Статистические данные<sup>9</sup>

Источник информации	Тракт	Населенный пункт	Площадь	Стоимость, руб	Стоимость, руб м.кв.
УПН	Тюменский	Косулино	78	7700000	987
e1.ru	Тюменский	Косулино	100	4500000	450
e1.ru	Тюменский	Белоярская Застава	100	5000000	500
e1.ru	Тюменский	Режик	200	4000000	200
e1.ru	Тюменский	Белоярский	280	5500000	196
e1.ru	Тюменский	Белоярская Застава	301,2	18000000	598
УПН	Тюменский	В.Дуброво, Белоярский	380	15000000	395
УПН	Тюменский	Логиново, БЕЛОЯРСКИЙ	440	4300000	98
e1.ru	Тюменский	Белоярский	580	17000000	293
e1.ru	Тюменский	Гагарский	610	6200000	102
e1.ru	Тюменский	Гагарский	610	9150000	150
e1.ru	Тюменский	Гусева	630	8000000	127
УПН	Тюменский	Златогорова, Белоярский, КС П Логиновское	880	12000000	136
e1.ru	Тюменский	Растущий	1141	11409000	100
УПН	Тюменский	Гагарский, Белоярский	2200	25000/сот	250
УПН	Тюменский	Логиново	2500	20000000	80
e1.ru	Тюменский	Логиново	2500	20000000	80
АН	Тюменский	В.Дуброво, Восточная20	3137	50000000	159
		среднее			272
		медиана			178
		max			987
		min			80

Выводы: Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что выявленные проблемы общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, достаточно плотной связи указанных тенденций изменения обстановки в стране и регионе, на рынок недвижимости исследуемого объекта оценки имеет инерционность и сглажено с большим временным лагом реагирует на снижение общих экономических показателей, в большей степени влияние выражается в увеличении сроков экспозиции объектов.

На основании проведенного анализа цен как предложений среднерыночная цена предложений с объектами недвижимости из исследуемого сегмента рынка недвижимости Свердловской области составляет:

- Вторичный рынок. Стоимостные параметры предложений земельных участков под коттеджную застройку в Белоярском районе Свердловской области на дату оценки данным Уральской Палаты Недвижимости и портала e1.ru, составляют от 80 до 987 руб. за 1 кв. м. Среднее значение 272 рублей /кв.м.

Важно отметить, что приведенные цифры являются среднерыночными по рассматриваемому сегменту, и требуют уточнения с учетом основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены. Альтернативные варианты использования данного объекта не

<sup>9</sup> <http://aestimator.ru/archives/2555>

рассматриваются в связи с тем, что, как это будет показано в следующем разделе, текущий вариант использования является наиболее эффективным.

**Вывод по анализу основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.**

**Тенденции рынка земельных участков :**

- Спрос остается на низком уровне;
- общая складывающаяся среднесрочная характеристика рынка - рынок покупателя;
- приостановка реализации крупных проектов, замедление темпов строительства и объема ввода производственных площадей;
- изменились условия аренды (рост ставок аренды , как следствие роста кадастровой стоимости земли);
- девелоперы стали больше внимания уделять оптимизации издержек и перераспределению ресурсов

**Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость**

Основными факторами, влияющими на стоимость земельных участков под коммерческую застройку, являются:

Для земельных участков были выделены 6 основных факторов влияния местоположения на стоимость объекта и вес в стоимости земельного участка (%):

- Удаленность от центра города (30%)
- Престижность местоположения (20%)
- Близость к деловому центру (20%)
- Наличие удобного подъездного пути (20%)
- Экологическая обстановка (10%)
- Наличие инженерных коммуникаций или возможность подключения к ним. (Стоимость технического присоединения к инженерным сетям)
- Наличие обременений на использование земельного участка (охранные зоны ЛЭП, водопровода и проч.)
- Наличие стоянки

**Выводы:**

- ✓ Количество участков, удобных для застройки объектами недвижимости (особенно торгового назначения) снижается, и покупатели снова готовы рассматривать более широкий круг предложений. При этом вполне закономерным является то, что в первую очередь с рынка уходят земельные участки, подготовленные к продаже, с подведенными коммуникациями и осуществленным межеванием.
- ✓ На рынке земли под коммерческую застройку сохраняется низкая активность, что является следствием кризисных явлений в сегменте.
- ✓ Ликвидность земельных участков крайне низкая. Спрос ограничен участками расположенными с удобными подъездами.
- ✓ В целом динамика субрынка недвижимости данного типа является достаточно спокойной. В течение года не зафиксировано как резких спадов, так и подъемов, как предложения так и спроса. Незначительные колебания вполне объяснимы как сезонными факторами так и случайным статистическим «шумом», не влияющим на общую тенденцию. Цены так же демонстрируют монотонное снижение без резких перепадов. На дату оценки средняя цена в сегменте рынка на близкие аналоги составляет от 80 до 987 руб. за 1 кв. м. Медианное значение 178 рублей /кв.м, идентифицируемой выборке сегмента рынка 18 ед.

Рассмотренная информация позволяет сделать вывод о качественно высоком экономическом положении г. Екатеринбурга, что оказывает позитивное влияние на формирование рынка недвижимости в целом, и рынка земли в частности.

*Источники:* <http://www.perspektiva.ru>

<http://www.ucci.ur.ru/NEWS/Region.htm>

<http://www.upn.ru>

<http://aestimator.ru/archives/2127>

<http://www.upn.ru/images/pictures/file/Arxiv/2012/ev18-2012.rar>

[http://nedv.info/files/2012/el\\_vers\\_16\\_747\\_2012.pdf](http://nedv.info/files/2012/el_vers_16_747_2012.pdf)

## **5. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке**

### **5.1. Методология процесса оценки**

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта, а также методом непосредственного осмотра, сбора технической документации и интервьюирования собственника установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки. Проведен анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.

4. Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода, принятых стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО1, ФСО2, ФСО3 (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 25 сентября 2014 г. №611, и иным действующим законодательством России, - затратный, сравнительный, доходный и применен один – сравнительный. Обоснование отказа от использования доходного и затратного подхода, а так же методики расчета по сравнительному подходу, представлены далее в соответствующих разделах Отчета.

5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

6. Составление Отчета об оценке.

### **Процесс оценки объекта недвижимости**

Согласно заданию на оценку расчет рыночной стоимости земельного участка необходимо произвести на 20 ноября 2015 года.

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

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

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

### **5.2. Затратный подход оценки объекта недвижимости**

#### **5.2.1. Методика расчета стоимости объекта недвижимости**

Оценка затратным подходом основана на принципе замещения. Данный принцип подразумевает, что информированный инвестор не будет платить за собственность больше, чем стоимость строительства аналога равной полезности. Таким образом, по затратному подходу сначала производится оценка стоимости восстановления или замещения улучшений (зданий, сооружений) с учетом предпринимательской прибыли, затем начисляется совокупный износ, который зависит от физического состояния, функционального устаревания и внешней окружающей среды объекта оценки.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Процедура оценки объекта недвижимости затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок;
2. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение восстановительной стоимости.
3. Определение величины накопленного износа.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости.
4. Прибавление к рыночной стоимости прав на земельный участок остаточной восстановительной стоимости улучшений.

### **5.2.2. Обоснование отказа от использования затратного подхода**

Применительно к оценке земельных участков несельскохозяйственного назначения, затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод остатка) и доходном подходе (метод выделения). Поэтому затратный подход в части определения стоимости земельного участка применен не был.

## **5.3. Сравнительный подход оценки объекта недвижимости**

### **5.3.1. Методика расчета стоимости объекта недвижимости**

Метод сравнимых продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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



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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

### **Выбор единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

### **5.3.2. Расчет стоимости объекта недвижимости**

На этапе сбора информации установлено отсутствие документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости. При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с

учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> земельного участка Оценщиками использованы данные журнала «Есть ВАРИАНТ!», журнала «Недвижимость» архивные данные ООО «Аналитического агентства оценки» баз данных [www.upn.ru](http://www.upn.ru), [nedv.info](http://nedv.info), [www.e1.ru](http://www.e1.ru).

Для проведения ретроспективной оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам. Ниже представлено описание всех земельных участков, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объекту оценки по своим характеристикам.

Эксперт рассматривает в качестве объектов аналогов, представленные на рынке продажи земельные участки отнесенные к сегменту под застройку объектам индивидуального жилищного строительства расположенные в Свердловской области в Белоярском районе по Тюменскому тракту, в районах наиболее сопоставимых по местоположению и инфраструктуре, в которых выявлены земельные участки под индивидуальную жилую застройку.

Выявленные участки, относящиеся к сегменту рынка объекта оценки представлены в Табл. 5.1. Далее согласно, критериев отбора были отобраны объекты аналоги. При отборе объектов – аналогов, использовались следующие критерии отбора:

Категория земельных участков: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: земельные участки под индивидуальную жилую застройку.

Местоположение: Свердловская область Белоярский район, Тюменский тракт.

Площадь земельного участка: от 7800 до 313700 кв.м. (в пределах идентифицируемой статистики)

Передаваемые права: право собственности.

Характеристика участка (коммуникации): участок свободен от застройки, с доступом к инфраструктуре согласно действующего законодательства и наличием подъездных путей.

Условия финансирования сделки: предполагается, что все выставленные на продажу объекты имеют общие рыночные условия.

Единица сравнения: единицей сравнения в рамках настоящего отчета принята цена предложения за 1 кв.м земельного участка, как сложившейся в практике участников рынка земельных участков пользуются данной единицей.

Таблица 5.1.

Источник информации	Тракт	Населенный пункт	Права на земельный участок	Разрешенное использование	Площадь	Стоимость , руб	Стоимость , руб м.кв.
УПН	Тюменский	Косулино	Собственность	ИЖС	78	7700000	987
e1.ru	Тюменский	Косулино	Собственность	ИЖС	100	4500000	450
e1.ru	Тюменский	Белоярская Застава	Собственность	ИЖС	100	5000000	500
e1.ru	Тюменский	Режик	Собственность	ИЖС	200	4000000	200
e1.ru	Тюменский	Белоярский	Собственность	ИЖС	280	5500000	196
e1.ru	Тюменский	Белоярская Застава	Собственность	ИЖС	301,2	18000000	598
УПН	Тюменский	В.Дуброво, Белоярский	Собственность	ИЖС	380	15000000	395
УПН	Тюменский	Логиново, БЕЛОЯРСКИЙ	Собственность	ИЖС	440	4300000	98
e1.ru	Тюменский	Белоярский	Собственность	ИЖС	580	17000000	293
e1.ru	Тюменский	Гагарский	Собственность	ИЖС	610	6200000	102
e1.ru	Тюменский	Гагарский	Собственность	ИЖС	610	9150000	150
e1.ru	Тюменский	Гусева	Собственность	ИЖС	630	8000000	127
УПН	Тюменский	Златогорова, Белоярский, КС П Логиновское	Собственность	ИЖС	880	12000000	136
УПН	Тюменский	Гагарский, Белоярский	Собственность	ИЖС	2200	25000/сот	250
УПН	Тюменский	Логиново	Собственность	ИЖС	2500	20000000	80
АН	Тюменский	В.Дуброво, Восточная20	Собственность	ИЖС	3137	50000000	159

В результате анализа рынка земельных участков было выявлено шесть наиболее подходящих по характеристикам земельных участков из категории земель поселений, по классификатору видов разрешенного использования утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 5401., относящихся к четвертой условной группе предназначенных под Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 2.1 - 2.9 см. Приложение к настоящему Отчету.<sup>10</sup>

В расчетах использованы бти идентифицируемых аналогов имеющих наиболее полные характеристики (идентифицируется разрешенное использование, отнесение к аналогичным территориальным зонам, права) и сходные с объектом оценки по основным ценообразующим факторам: местоположению Свердловская область Белоярский район , Тюменский тракт, разрешенному использованию и др.

Идентификация объектов аналогов произведена на дату составления Отчета по данным публичной кадастровой карты Российской Федерации (портал Росреестра) расположенного по адресу <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline//>

Визуальная идентификация объекта аналога проведена с помощью сервиса Портала Космические снимки Сканэкс при наличии.

Принт-скрин копии интернет страниц приведены в приложении к Отчету.

Оценщиком выполнены требования по идентификации объекта аналога согласно действующего законодательства всеми доступными способами, имеющимся в материалах дела. Аналогичные действия выполнены по всем объектам аналогам см. соответствующие разделы Отчета.

Произведенный анализ рынка объекта оценки выявил несколько аналогов к объекту оценки, предлагаемые к продаже агентствами недвижимости.

В результате проведенных исследований рынка недвижимости Свердловской области, сравнения рассматриваемого объекта с предлагаемыми и после консультаций с риэлторами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемым.

Основные характеристики аналогов проанализированы, проверены и сведены ниже в таблице 5.2.

---

<sup>10</sup> [http://kadastrdon.ru/stati/article\\_post/obzor-novogo-klassifikatora-vidov-razreshennogo-ispolzovaniya-zemelnyh-uchastkov](http://kadastrdon.ru/stati/article_post/obzor-novogo-klassifikatora-vidov-razreshennogo-ispolzovaniya-zemelnyh-uchastkov)

Таблица 5.2.

## Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости права собственности на земельный участок

Источник информации	Тракт	Населенный пункт	Права на земельный участок	Разрешенное использование	Площадь, сот	Стоимость, руб	Стоимость, руб м.кв.	Сопоставление с объектом
УПН	Тюменский	Косулино	Собственность	ИЖС	78	7700000	987	Не сопоставим по критерию площадь, идентифицируется на портале Росреестра
e1.ru	Тюменский	Косулино	Собственность	ИЖС	100	4500000	450	Не сопоставим по критерию площадь, идентифицируется на портале Росреестра
e1.ru	Тюменский	Белоярская Застава	Собственность	ИЖС	100	5000000	500	Не сопоставим по критерию площадь, идентифицируется на портале Росреестра
e1.ru	Тюменский	Режик	Собственность	ИЖС	200	4000000	200	Не сопоставим по критерию площадь, идентифицируется на портале Росреестра
e1.ru	Тюменский	Белоярский	Собственность	ИЖС	280	5500000	196	Не сопоставим по критерию площадь, идентифицируется на портале Росреестра
e1.ru	Тюменский	Белоярская Застава	Собственность	ИЖС	301,2	18000000	598	Не сопоставим по критерию площадь, идентифицируется на портале Росреестра
УПН	Тюменский	В.Дуброво, Белоярский	Собственность	ИЖС	380	15000000	395	Не сопоставим по критерию площадь, идентифицируется на портале Росреестра
УПН	Тюменский	Логиново, БЕЛОЯРСКИЙ	Собственность	ИЖС	440	4300000	98	Не сопоставим по критерию площадь, идентифицируется на портале Росреестра
e1.ru	Тюменский	Белоярский	Собственность	ИЖС	580	17000000	293	Сопоставим в качестве объекта аналога . Соответствует критериям отбора – местоположение , назначение , идентифицируется на портале Росреестра
e1.ru	Тюменский	Гагарский	Собственность	ИЖС	610	6200000	102	Сопоставим в качестве объекта аналога . Соответствует критериям отбора – местоположение , назначение , идентифицируется на портале



								Росреестра
e1.ru	Тюменский	Гагарский	Собственность	ИЖС	610	9150000	150	Сопоставим в качестве объекта аналога . Соответствует критериям отбора – местоположение , назначение , идентифицируется на портале Росреестра
e1.ru	Тюменский	Гусева	Собственность	ИЖС	630	8000000	127	Сопоставим в качестве объекта аналога . Соответствует критериям отбора – местоположение , назначение , идентифицируется на портале Росреестра
УПН	Тюменский	Златогорова, Белоярский, КСП Логиновское	Собственность	ИЖС	880	12000000	136	Сопоставим в качестве объекта аналога . Соответствует критериям отбора – местоположение , назначение , идентифицируется на портале Росреестра
УПН	Тюменский	Гагарский, Белоярский	Собственность	ИЖС	2200	25000/сот	250	Не сопоставим по критерию площадь, идентифицируется на портале Росреестра
e1.ru	Тюменский	Логиново	Собственность	ИЖС	2500	20000000	80	Сопоставим в качестве объекта аналога . Соответствует критериям отбора – местоположение , назначение , идентифицируется на портале Росреестра
АН	Тюменский	В.Дуброво,Восточная20	Собственность	ИЖС	3137	50000000	159	Сопоставим в качестве объекта аналога . Соответствует критериям отбора – местоположение , назначение , идентифицируется на портале Росреестра

Таблица 5.3.

## Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости права собственности на земельный участок

№ п/п	Вид объекта	Местоположение	Цена предложения, Руб/	Площадь участка м.кв.	Дата оферты	Дополнительные сведения	Источник информации
1	Земельный участок	Россия, Свердловская, В.Дуброво, Восточная 20	50 000 000	313700	актуальная	Земля для ИЖС, нас. пункт Право : Собственность.	Агентство недвижимости: ЗОЛОТАЯ РЫБКА (не член УПН) Телефон агента: +(967)6397614 Телефон агентства: 283-03-40 WWW: <a href="http://zolotajarybka.ru">http://zolotajarybka.ru</a> EMail: <a href="mailto:zivileva@yandex.ru">zivileva@yandex.ru</a> <a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/17023-2475.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/17023-2475.htm</a>
2	Земельный участок	РФ, Свердловская область, Логиново	20 000 000	250000	актуальная	Земля для ИЖС, нас. пункт Право : Собственность.	Агентство недвижимости: МАН-ГЛАВНЫЙ (член УПН) Телефон агента: +7(912)2848249 Телефон агентства: 371-20-00 (многоканальный) WWW: <a href="http://manural.com">http://manural.com</a> EMail: <a href="mailto:man@manural.ru">man@manural.ru</a> <a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/14092231-1111.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/14092231-1111.htm</a>
3	Земельный участок	Россия, Свердловская, Златогорова, Белоярский, КСП Логиновское	12 000 000	88000	актуальная	Земля для ИЖС, нас. пункт Право : Собственность.	Агентство недвижимости: СОЮЗ ЮФ (член УПН) Телефон агента: 89126885890 Телефон агентства: 2000663 EMail: <a href="mailto:ellee@inbox.ru">ellee@inbox.ru</a> <a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/25316-163.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/25316-163.htm</a>
4	Земельный участок	РФ, Свердловская область, Белоярский район, Гагарский	9 150 000	61000	актуальная	Земля для ИЖС, нас. пункт Право : Собственность.	Агентством недвижимости (членом УПН) Тел. 89221271088 <a href="mailto:Екатерина">Екатерина</a> <a href="http://land.e1.ru/view/3957481/">http://land.e1.ru/view/3957481/</a>
5	Земельный участок	Рф, Свердловская, Белоярский район, Гусева	8 000 000	63000	актуальная	Земля для ИЖС, нас. пункт Право : Собственность.	Агентством недвижимости (членом УПН) Евгений Федорович 8 (343) 384-04-08 +7 (950) 198-10-38 <a href="http://land.e1.ru/view/12375953/">http://land.e1.ru/view/12375953/</a>
6	Земельный участок	РФ, Свердловская обл, Белоярский район, Гагарский	6 200 000	61000	актуальная	Земля для ИЖС, нас. пункт Право : Собственность.	Агентством недвижимости (членом УПН) ГК Новосел 8 (343) 384-04-05 +7 (904) 988-17-05 <a href="http://land.e1.ru/view/12317513/">http://land.e1.ru/view/12317513/</a>

Источник информации об аналогах : данные ООО «Аналитического агентства оценки» баз данных [www.upn.ru](http://www.upn.ru), [www.e1.ru](http://www.e1.ru), [realty.dmir.ru/](http://realty.dmir.ru/), принт –скрин копии интернет страниц приведены в приложении к настоящему Отчету.

Анализ сопоставимости объектов аналогов Объекта оценки по критерию отнесения к *виду территориальной зоны* выполнен на основании данных Росреестра. Оценщик определил вид разрешенного использования объектов аналогов – аналогично объекту оценки.

В результате проведенных исследований рынка недвижимости Свердловской области, сравнения рассматриваемого объекта с предлагаемыми и после консультаций с риэлтерами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемым.

*Поправка на дату* учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации.

*Поправка на тип цены (на уторгование)* применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. Указанные в объявлениях цены предложения должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.

Величина корректировки «на торг» (на переход от цен предложений к ценам предполагаемых сделок) была определена на основе экспертного мнения Оценщика и составила 9%.

Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»:

«В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.»

Величина корректировки «на торг» (на переход от цен предложений к ценам предполагаемых сделок) была определена на основе «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» под редакцией Л.А. Лейфера, Д.А. Шегуровой<sup>11</sup>: числовые показатели которых представлены в Таблице ниже.

Величина корректировки «на торг», определенная на основе экспертного мнения Оценщика, соответствует интервалу группировки 9 - 10% гистограммы, полученной по результатам обработки оценок экспертов в рамках опроса о величине скидки на цены земельных участков.

*Скидки на торг*

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%	221
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%	204
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	10%	11%	219
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	12%	14%	216

Данные, приведенные в Справочнике, отражают профессиональное мнение оценщиков и экспертов, непосредственно работающих на рынке недвижимости, и сложившиеся на рынке условия. Таким образом, величина корректировки «на торг», определенная Оценщиком, не только соответствует рыночным условиям, но и подкреплена сложившейся практикой оценки и профессиональным мнением оценщиков, участвовавших в указанном выше опросе.

*Поправка на объем передаваемых прав* учитывает разницу в объеме прав на земельный участок объекта оценки и объектов-аналогов.

*Поправка на местоположение и окружение* учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью

<sup>11</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2012.

деловой активности, близости к основным потребителям. Величина поправки на месторасположение рассчитана методом экспертных оценок.

Для земельных участков были выделены 6 основных факторов влияния местоположения на стоимость объекта:

- Удаленность от центра города
- Престижность местоположения
- Близость к деловому центру
- Наличие удобного подъездного пути
- Наличие стоянки
- Экологическая обстановка

Для объектов недвижимого имущества были выделены 6 основных факторов влияния местоположения на стоимость объекта:

- Удаленность от центра г. Екатеринбурга (областного центра): фактор удаленности учитывает расположение объекта оценки в пределах границ г. Екатеринбурга в зависимости от ценового пояса. При анализе используется следующая разбивка, основанная на результатах анализа рынка недвижимости г. Екатеринбурга:

<i>Балл</i>	<i>Характеристика показателя (диапазон данных)*</i>
1	Объекты, расположенные на расстоянии более 50 км от МО г. Екатеринбург
1,5	Объекты, расположенные в пределах 30-50 км от МО г. Екатеринбург
2	Объекты, расположенные в пределах 30 км от МО г. Екатеринбург
2,5	Объекты, расположенные в городах-спутниках (г. Верхняя Пышма, г. Березовский)
3	В пределах жилых районов 4 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
3,5	В пределах жилых районов 3 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
4	В пределах жилых районов 2 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
4,5	В пределах жилых районов 1 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
5	В пределах жилого района «Центр» МО «город Екатеринбург»

*Примечание к таблице:*

Основой расчетов поправки на месторасположение является анализ информации о большом количестве тщательно подобранных сделок с сопоставимыми объектами. Корректировки на отличия аналогов от объекта оценки, как правило, вносят на основании оценки этих отличий рынком, что выражается в ценах продаж. Путем относительного сравнительного анализа продаж объектов коммерческой недвижимости, расположенных в Свердловской области, в т.ч. г. Екатеринбурга (анализа сопоставимых продаж для определения относительных корректировок) были выявлены отличия в удельной стоимости 1 кв.м. объектов недвижимости в зависимости от удаленности от центра (г. Екатеринбург).

Анализ рынка осуществлялся в ходе консультаций с риэлтерами агентств недвижимости Свердловской области и информации о выставленных на продажу объектах недвижимости на местном рынке (по данным Уральской палаты недвижимости). Стоимость оцениваемых помещений по сравнительному подходу определяется с учетом поправки на местоположение по методу сравнительной единицы на основании представленной аналитики рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга через среднюю цену 1 кв.м.. Аналоги подбирались на основании информации о выставленных на продажу объектах по данным:

- Уральской палаты недвижимости ([www.upn.ru](http://www.upn.ru));
- Системы «Финансовый рынок Урала», издаваемой ЗАО ИК «Уральский фондовый центр»;
- Сведений о выставленных на продажу объектах-аналогах, полученных в ходе консультаций с риэлтерами агентств недвижимости Свердловской области на местном рынке.

### Баллы по характеристике престижность

Балл	Престижность
1	Видимость здания
1	Вид из окон
1	Архитектурная ценность объекта
1	Наличие высокого пешеходного траффика
1	Качество ближайшего окружения

Аналогично присваиваются баллы по характеристикам: близость к деловому центру.

- Наличие удобного подъездного пути и качество дорожного покрытия является важным фактором, влияющим на эффективность функционирования объекта;

Балл	Характеристика показателя
1	Отсутствие подъездных путей
2	Качество дорожного покрытия: грунт
3	Качество дорожного покрытия: щебень
4	Качество дорожного покрытия: асфальт
5	Качество дорожного покрытия: асфальт, имеется специально оборудованный подъезд к объекту

- Экологическая обстановка: показатель учитывает наличие вблизи объекта оценки промышленных предприятий, магистралей, зон утилизации отходов. Баллы складывается из суммы приведенных ниже факторов:

Балл	Характеристика показателя
1	вблизи объектов промышленности
1	в непосредственной близости автомагистралей
1	в непосредственной близости ж/д магистралей
1	зон утилизации отходов
1	Другие опасности окружающей среды

Местоположение каждого из рассмотренных аналогов и объекта оценки было оценено по пятибалльной шкале (5 баллов означает наилучшую оценку качества) по каждому из рассмотренных факторов влияния.

Каждому из факторов влияния присвоен удельный вес в общей структуре факторов влияния, отражающий важность фактора влияния. Результирующий балл качества местоположения объекта рассчитана как средневзвешенное значение баллов по факторам влияния. Поправка на местоположение таким образом рассчитана как прямое соотношение средневзвешенной балльной оценки качества местоположения объекта оценки и аналогов.

Расчет поправки на местоположение методом экспертных оценок приведен в таблице 5.4.

Таблица 5.4.

### Расчет поправки на месторасположение для земельного участка

Фактор месторасположения	Объект оценки	Сопоставимый объект						Уд. вес
		1	2	3	4	5	6	
Адрес	Россия, Свердловская, В.Дуброво, Восточная 20	Россия, Свердловская, В.Дуброво, Восточная 20	РФ, Свердловская область, Логиново	Россия, Свердловская, Златогорова, Белоярский, КСП Логиновское	РФ, Свердловская область, Белоярский район, Гагарский	РФ, Свердловская, Белоярский район, Гусева	РФ, Свердловская обл. Белоярский район, Гагарский	
Удаленность от областного центра города	2	2	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	30



Экспозиция земельного участка (север-юг)	4	4	2	4	4	3	3	20
Престижность	5	5	1	1	1	1	1	20
Наличие удобного подъездного пути	3	3	2	2	2	2	2	20
Экологическая обстановка	4	4	4	4	5	5	4	10
Сумма баллов	18	18	10,5	12,5	13,5	12,5	11,5	100
Средневзвешенное значение	3,4	3,4	1,85	2,25	2,35	2,15	2,05	
Поправка на местоположение	1	1	1,837838	1,511111	1,446809	1,581395	1,658537	
Поправка на местоположение, %		0,00%	83,78%	51,11%	44,68%	58,14%	65,85%	

*Поправка на масштаб* учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Данная поправка применена, т.к. площадь оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов хоть и пригодна для строительства на них зданий и сооружений, несоизмеримы по площади. Стоимость удельной величины объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади земельных участков, ниже, чем меньших. Размер корректировки принят на основании анализа исторических данных сделок и предложений. Согласно обзорам рынка, маркетинговым исследованиям, а также на основании консультаций с представителями ведущих риэлторских компаний: «Бест-недвижимость» (495) 795-00-22, «Апекс–недвижимость», «Миэль», «Blackwood», «Ярмарка», тел.: 355-55-50, АН «Ликом Оф. 3», тел.: 378-18-57, 378-18-66, «ТИМ», тел.: 2222-55-1, «Северная казна», тел.: 359-41-03, 371-90-45, данная корректировка составляет от **2%** до **20%**.

**Таблица. Расчет корректировки на размер общей площади**

Площадь	до 2000 кв.м	2000-5000 кв.м	5000-10000 кв.м	10000-20000 кв.м	20000-30000 кв.м	30000-50000 кв.м	более 50000 кв.м
до 2000 кв.м	0%	5%	8%	10%	12%	15%	20%
2000-5000 кв.м	-5%	0%	3%	5%	7%	10%	15%
5000-10000 кв.м	-8%	-3%	0%	2%	4%	7%	12%
10000-20000 кв.м	-10%	-5%	-2%	0%	2%	5%	10%
20000-30000 кв.м	-12%	7%	-4%	-2%	0%	3%	8%
30000-50000 кв.м	-15%	-10%	-7%	-5%	-3%	0%	5%
более 50000 кв.м	-20%	-15%	-12%	-10%	-8%	-5%	0%

Размер поправки определен экспертно, на основании анализа рынка продаж сопоставимых объектов.

*Поправка на категорию земель* учитывает факт принадлежности земельных участков к разным категориям. Величина поправки рассчитывается как соотношение кадастровой стоимости 1 кв. м. рассматриваемого участка при текущей категории земель и категории земель аналогов. Поправка не применена, т. к. объекты сопоставимы по этому параметру.

*Поправка на физические характеристики* характеризуют удобство пользования участком с точки зрения его физических характеристик: рельефа, площади, конфигурации и др.;

*Поправка на наличие инфраструктуры* учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п. расположенные на участке. Согласно П.20 VI. рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. Объекты оценки, как

и объекты аналоги, расположены в населенных пунктах Свердловской области и обеспечены возможностями подключения к инженерной инфраструктуре города согласно действующего законодательства (Федеральный закон о теплоснабжении от 27 июля 2010 года N 190-ФЗ, Постановление Правительства РФ от 29 июля 2013 г. N 644 Об утверждении правил холодного водоснабжения и водоотведения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ. Постановление Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. N 861 Об утверждении правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и правил технологического присоединения энергопринимающих устройств, потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям.

Основываясь на данных фактах Оценщик, рассматривает корректировку на наличие инфраструктуры из допущения об отсутствии объективных препятствий для обеспечения инженерной инфраструктурой, принимает для объектов аналогов не имеющих обеспечения данными системами в размере корректировки:

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm> для систем имеющихся у объекта оценки электроэнергии и газа. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

1. Транспортные подъездные пути – 5-15%
2. Электроэнергия – 10-20%
3. Газоснабжение – 10-25%
4. Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

В качестве источника информации об аналогах использованы данные УПН.

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

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

$d_i$  – весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

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

$n$  – общее количество аналогов.

Стоимость земельного участка определена как произведение стоимости 1 кв.м. на общую площадь участка.

Расчет стоимости права собственности на рассматриваемый земельный участок сравнительным подходом приведен в таблице 5.6.

Таблица 5.6.

## Расчет стоимости прав на земельный участок

Параметры	Объект оценки	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4	Сопоставимый объект 5	Сопоставимый объект 6
Источник информации		Бюллетень Уральской палаты недвижимости	Бюллетень Уральской палаты недвижимости	Бюллетень Уральской палаты недвижимости	Данные портала e1.ru	Данные портала e1.ru	Данные портала e1.ru
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, рублей		50 000 000	20 000 000	12 000 000	9 150 000	8 000 000	6 200 000
Адрес	Россия, Свердловская, В.Дуброво, Восточная 20	Россия, Свердловская, В.Дуброво, Восточная 20	РФ, Свердловская область, Логиново	Россия, Свердловская, Златогорова, Белоярский, КСП Логиновское	РФ, Свердловская область, Белоярский район, Гагарский	Рф, Свердловская, Белоярский район, Гусева	РФ, Свердловская обл, Белоярский район, Гагарский
Дата действия цены	20.11.2015	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		50 000 000	20 000 000	12 000 000	9 150 000	8 000 000	6 200 000
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		159	80	350	150	127	102
Продавец		Агентство недвижимости: ЗОЛОТАЯ РЫБКА (не член УПН) Время работы: с 9.00 до 18.00 Телефон агента: +(967)6397614 Телефон агентства: 283-03-40 WWW: <a href="http://zolotajarybka">http://zolotajarybka</a> .	Агентство недвижимости: МАН-ГЛАВНЫЙ (член УПН) Телефон агента: +7(912)2848249 Телефон агентства: 371-20-00 (многоканальный) WWW: <a href="http://manural.com">http://manural.com</a> EMail: <a href="mailto:man@manural.ru">man@manural.ru</a>	Агентство недвижимости: СОЮЗ ЮФ (член УПН) Телефон агента: 89126885890 Телефон агентства: 2000663 EMail: <a href="mailto:ellee@inbox.ru">ellee@inbox.ru</a> <a href="http://land.e1.ru/view/3957481/">http://land.e1.ru/view/3957481/</a>	Агентством недвижимости (членом УПН) Тел. 89221271088 Екатерина <a href="http://land.e1.ru/view/3957481/">http://land.e1.ru/view/3957481/</a>	Агентством недвижимости (членом УПН) Евгений Федорович 8 (343) 384-04-08 +7 (950) 198-10-38 <a href="http://land.e1.ru/view/12375953/">http://land.e1.ru/view/12375953/</a>	Агентством недвижимости (членом УПН) ГК Новосел 8 (343) 384-04-05 +7 (904) 988-17-05 <a href="http://land.e1.ru/view/12317513/">http://land.e1.ru/view/12317513/</a>

		ru EMail: zivileva@yandex.ru http://upn.ru/realty_ land_sale_info/170 23-2475.htm	p://upn.ru/realty_la nd_sale_info/14092 231-1111.htm				
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправка на торг							
Корректировка, %		-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%
Величина корректировки, руб.		-4 500 000	-1 800 000	-1 080 000	-823 500	-720 000	-558 000
Скорректированная цена, руб.		45 500 000	18 200 000	10 920 000	8 326 500	7 280 000	5 642 000
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб.		145	73	124	137	116	92
Поправка на комиссионные агентства							
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 500 000	18 200 000	10 920 000	8 326 500	7 280 000	5 642 000
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб.		145	73	124	137	116	92
Поправка на месторасположение	Россия, Свердловская, В.Дуброво, Восточная 20	Россия, Свердловская, В.Дуброво, Восточная 20	РФ, Свердловская область, Логиново	Россия, Свердловская, Златогорова, Белоярский, КСП Логиновское	РФ, Свердловская область , Белоярский район, Гагарский	Рф, Свердловская , Белоярский район, Гусева	РФ, Свердловская обл, Белоярский район, Гагарский
Корректировка, %		0,00%	83,78%	51,11%	44,68%	58,14%	65,85%
Величина корректировки, руб.		0	15 247 960	5 581 212	3 720 280	4 232 592	3 715 257
Скорректированная цена, руб.		45 500 000	33 447 960	16 501 212	12 046 780	11 512 592	9 357 257

Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		145	134	188	197	183	153
Общая площадь участка, кв.м	304498	313700	250 000	88000	61000	63000	61000
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 500 000	33 447 960	16 501 212	12 046 780	11 512 592	9 357 257
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		145	134	188	197	183	153
Вид права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, руб/м.кв.							
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 500 000	33 447 960	16 501 212	12 046 780	11 512 592	9 357 257
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		145	134	188	197	183	153
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 500 000	33 447 960	16 501 212	12 046 780	11 512 592	9 357 257
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		145	134	188	197	183	153
Физические характеристики участка	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 500 000	33 447 960	16 501 212	12 046 780	11 512 592	9 357 257
Скорректированная цена		145	134	188	197	183	153



за 1 кв.м, руб.							
Развитие инфраструктуры	есть коммуникации	нет коммуникации	Нет коммуникации				
Корректировка, %		45%	45%	газ	газ	нет коммуникации	нет коммуникации
Величина корректировки, руб.		20 475 000	15 051 582	4 125 303	3 011 695	5 180 666	4 210 766
Скорректированная цена, руб.		65 975 000	48 499 542	20 626 515	15 058 475	16 693 258	13 568 023
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		210	194	234	247	265	222
Кол-во корректировок		2	3	3	3	3	3
Весовые коэффициенты		0,23	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Значение, рублей за 1 кв.м.		48,30	29,10	35,10	37,05	39,75	33,30
<i>Стоимость существующих прав 1 кв.м. земельного участка сравнительным подходом, рублей</i>	<b>222,60</b>						
<i>Стоимость права собственности всего земельного участка сравнительным подходом, рублей</i>	<b>67 781 255</b>						

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка на дату 20 ноября 2015 года, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

1. Земельный участок общей площадью 304498 кв.м. с кадастровым номером 66:66:0101025:204, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво, местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Свердловская, р-н Белоярский, р.п. Верхнее Дуброво, ул. Восточная, д.20. (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.), принадлежащий ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 24.06.2013 г. номер 66АЕ 959691)

**67 781 255 (Шестьдесят семь миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча двести пятьдесят пять) рублей.**

#### **5.4. Доходный подход оценки объекта недвижимости**

##### **5.4.1. Методика расчета стоимости объекта недвижимости**

Подход с точки зрения дохода представляет процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов.

##### Основные этапы процедуры оценки при данном методе.

Оценивают потенциальный валовой доход на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

Оценивают потери от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка. Рассчитанную таким образом величину вычитают из потенциального валового дохода строения без учета земельного участка и определяют действительный валовой доход.

Определяют ежегодную арендную плату за земельный участок на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых земельных участков.

Рассчитывают эксплуатационные расходы и предусмотренные законодательством налоги на недвижимое имущество.

Вычитают арендную плату за земельный участок, эксплуатационные расходы и сумму налогов (операционные расходы) из действительного валового дохода. В результате получают величину чистого операционного дохода.

Пересчитывают величину чистого операционного дохода в текущую стоимость одним из двух способов: способом прямой капитализации или способом дисконтирования денежного потока. В данной работе применен способ прямой капитализации.

Доходный подход наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи права аренды. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Поэтому при применении доходного подхода необходимы достоверность и полнота информации. Оценщиком был осуществлен поиск аналогичных продаж права аренды на сайтах: <http://upn.ru>, <http://nedv.info>, <http://www.e-buysell.biz>, <http://nd.blizko.ru>, <http://ekb.pulscen.ru>, <http://www.e1.ru/business/realty>.

##### **5.4.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода**

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный

инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

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

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом допускается использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо соблюдать при капитализации доходов, - потоки денежных средств для различных объектов оценки должны рассчитываться на одинаковой основе.

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

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

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

Применительно к оценке земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Для рассматриваемой ситуации наилучшим образом подходит метод остатка, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков отрывочны и недостоверны, метод предполагаемого использования для объектов трудно применим в силу трудностей прогнозирования доходов и расходов от объекта недвижимости. Это же замечание ограничивает применение и метода остатка для земли.

Учитывая все вышеизложенное доходный подход к оценке рассматриваемого земельного участка не был применен.

## 6. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Рыночная стоимость имущественного комплекса определяется по формуле:

$$PC = C_{зп} \times K1 + C_{дп} \times K2 + C_{сп} \times K3$$

$C_{зп}$  - стоимость объекта, определенная затратным подходом;

$C_{дп}$  - стоимость объекта, определенная доходным подходом;

$C_{сп}$  – стоимость объекта, определенная сравнительным подходом.

$K1$ ,  $K2$ ,  $K3$  - весовые коэффициенты, учитывающие значимость оценки каждым подходом соответственно. Весовые коэффициенты определяются экспертным путем, учитывая наличие и достоверность использованной рыночной информации.

Сопоставление стоимостей не требуется, поскольку рыночная стоимость земельного участка определена с использованием одного подхода – сравнительного.

Вывод: таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью общей площадью 304498 кв.м. с кадастровым номером 66:66:0101025:204, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво, местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Свердловская, р-н Белоярский, р.п. Верхнее Дуброво, ул. Восточная, д.20. (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.), принадлежащий ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права дата выдачи 24.06.2013 г. номер 66АЕ 959691), рассчитанная на дату оценки 20 ноября 2015 года, округленно составляет:

**67 781 255 (Шестьдесят семь миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча двести пятьдесят пять) рублей..**

Согласно Задания на Оценку, результатом оценки является наиболее вероятная стоимость объекта оценки выраженная единственным численным значением с учетом округления до целого значения.

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.

Оценку произвел специалист-оценщик ООО "Аналитическое агентство оценки" Максимов Артем Александрович, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

ООО «Аналитическое агентство оценки» данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;

сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего отчета, работники ООО «Аналитическое агентство оценки» не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или

пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного имущества или намеревающихся совершить сделку с ней, -мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке составлен в полном соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г, Федеральными стандартами оценки.

В соответствие с требованиями ст.11 Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года (в редакции на дату оценки) Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и руководителем Организации, с которой Оценщика заключил трудовой договор.

Генеральный директор ООО «Аналитическое агентство оценки» Силиенко Е.Л.   _____ м.п.	Оценщик Максимов А.А.   _____
--	---

## 7. Список литературы и источники информации

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135 – ФЗ, от 29.07.98 г.
2. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО1, ФСО2, ФСО3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254, 255, 256), Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России 25 сентября 2014 г. №611.
3. Международные стандарты оценки. Кн.1. Г.И. Микерин, М.И. Недужий и др. - М.: ООО "Типография "НОВОСТИ", 2000. - 264 с.
4. Оценка бизнеса: Учебник / Под. ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой, - М.: Финансы и статистика, 1998. – 512 с.: ил.
5. Информация полученная из глобальной информационной сети Internet
6. Источник информации о аналогах : газета «Есть Вариант!» №44 от 29 октября 2012 года. <http://www.upn.ru/images/pictures/file/Arxiv/2012/ev44-2012.rar>, принт –скрин копии интернет страниц приведены в приложении к настоящему Отчету
7. Архивные данные ООО «Аналитического агентства оценки» Бюллетень УПН [www.upn.ru](http://www.upn.ru)



## ПРИЛОЖЕНИЯ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3  
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0488 от "5" июня 2015 года  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или иного полномочного лица)

"Аналитическое агентство оценки"

о том, что

Максимов Артем Александрович

(Ф.И.О. члена)

является членом Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

(наименование члена в саморегулируемой организации)

и (не) включен в реестр оценщиков "22" января 2008 года

(дата включения)

за регистрационным № 01033

Исполнительный директор



Т.В. Мазко

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»  
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3  
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0487 от "5" июня 2015 года  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

"Аналитическое агентство оценки"

о том, что Силиенко Елена Леонидовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнёрства саморегулируемой  
организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

(полное название и саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включена в реестр оценщиков "21" декабря 2007 года

(если не включена)

за регистрационным № 00366

Исполнительный директор



Т.В. Мазско

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**СИЛИЕНКО**  
**Елена Леонидовна**

ИНН 665805016173

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 28 февраля 2006 года № 6-ч

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00366

Дата выдачи 21 декабря 2007 года



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**МАКСИМОВ**  
**Артем Александрович**

ИНН 665900222296

**является членом**


Некоммерческого партнерства  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 14  
декабря 2007 года №18

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01033

Дата выдачи 22 января 2008 года





**Федеральная регистрационная служба**

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 19 » декабря 200 7 г.

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_  
*Бурова Александра Олеговича*  
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация \_\_\_\_\_ *Некоммерческое*  
*партнерство «Саморегулируемая организация*  
*«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»*  
(полное наименование организации, юридический адрес)  
*г. Москва, Софийская набережная, дом 34 «В»*

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков  
« 19 » декабря 200 7 г. за № 0006

 **М.П.**

\_\_\_\_\_  
С.В. Васильев  
(инициалы, фамилия)  
(подпись)  
19 декабря 2007 г.  
(дата)

# CERTIFICATE



THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)

and the

RUSSIAN BOARD OF APPRAISERS (RBA)

certify that the person named below, having met all the requirements stipulated in the Recognition Document, is admitted to use the title of *Recognised European Valuer* and the designatory letters *REV*

## Artem Maximov REV

### RECOGNISED EUROPEAN VALUER

Certificate Registration Number: **REV-RUS/RBA/2015/19**

Issued on: **01/12/2010**

Valid until: **30/11/2015**



**Roger Messenger**  
Chairman

**Dmitry Kuvaldin**  
President

This Certificate is held subject to its renewal on 1 December 2015 and in compliance with the Recognised European Valuer Recognition Document to which the above associations are party

. Russian Board of Appraisers (RBA) .  
. Sofiyskaya naberzhnaya 34 "V" . Moscow 115035 . Russian Federation .

Общество с ограниченной ответственностью  
**"Аналитическое агентство оценки"**

*(г. Екатеринбург)*

Лицензия Федерального агентства по управлению  
федеральным имуществом № 0111162 от 21.02.2005 г.,  
ИНН 6670067033

**ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ**

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА  
**«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»**

Москва, февраль 2006 года

Регистрационный № 66644



ПРЕЗИДЕНТ РКО

А. С. ГАЛУШКА



У 0017101



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
“Центральное Страховое Общество”

141006, Московская область, г.Мытищи, Шарнировский пр.-д, стр.7, оф.403, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249835 ОГРН 102500673114 Лицензия ЦС РФ С. № 3537-50, П. № 3517-50

<b>ПОЛИС</b> обязательного страхования ответственности оценщика		№ 660      ОО-0017101/15
		Дата выдачи: 29.05.2015г.
		Место выдачи: г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «27» мая 2015 г. (далее по тексту – «Заявление») и Положа страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от «27» августа 2014 г. (далее по тексту – «Положа»).</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Максимов Артем Александрович	
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	<p>Страховым случаем с учетом всех оговорок, изъятий и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Положением страхования является установленный наступлением и законом силу решения арбитражного суда или решением Страховщика факт причинения ущерба деятельности (исключительно Страхователю) в результате нарушения профессиональных функций страхователя оценщиком, оценщиком и/или иной другой деятельности, осуществляемой конкурентоспособной организацией оценщиком, фактом которого является наличие на момент причинения ущерба.</p>	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>Объектом страхования являются все профессиональные обязанности Российской Федерации имущественных интересов Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, государству, юридическим лицам, муниципальным образованиям, субъектам Российской Федерации или Российской Федерации при осуществлении оценочной деятельности.</p>	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек	
По договору в целом	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек	
По одному страховому случаю	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Не применяется.	
<b>ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)</b>	0,025 %	
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек	
Порядок уплаты страховой премии	единовременно	
Страховые премии/посредства	29.05.2015г. №/н 776	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с «30» мая 2015г. по «29» мая 2016г.	
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>	нет	
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (включая неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила 2. Заявление на страхование от «27» мая 2015 г.	
<p>Страхователь с Правилами страхования в полном объеме ознакомлен, в частности, Правилами уплаты Страхователем страховой премии, что на момент подписания страхового полиса наступления страхового случая не произошло, а также ознакомлен с условиями страхования, в котором Страхователь имеет право выбора, а также подтверждает достоверность и истинность предоставленной информации.</p> <p>Настоящим Страхователь подтверждает, что ООО «ЦСО» (Адрес: 140975, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д. 10, оф. 807) на обработку и тот числе хранение информации, переданной данным, указанным в настоящем Полисе (Договоре) страхователем, несет ответственность перед Страхователем и несет ответственность перед Страхователем в соответствии с законодательством Российской Федерации и действующим законодательством Российской Федерации. Страхователь гарантирует, что Страхователь несет ответственность перед Страхователем и несет ответственность перед Страхователем в соответствии с законодательством Российской Федерации и действующим законодательством Российской Федерации. Страхователь гарантирует, что Страхователь несет ответственность перед Страхователем и несет ответственность перед Страхователем в соответствии с законодательством Российской Федерации и действующим законодательством Российской Федерации.</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b> ООО «ЦСО» г. Екатеринбург филиал	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	
О.Ю. Гилева/	А.А. Максимов/	
МП	МП	
г. Екатеринбург, Коммунальная ул., д.10, оф.807 от «29» мая 2015г.	г. Екатеринбург	



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
“Центральное Страховое Общество”

у 0005506

141009, Московская область, с/пос. Шатурской пр-д, стр.7, оф.403, тел.: +7 495 955-7974, e-mail: info@ak-ros.ru

ИНН 7703249635 ОГРН 1025006131114 Лицензия ЦБ РФ С 36.2517.50, П № 3517.50

Лицензия СИ №3517  
от 19.08.2015

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№660 00	ОО-0005506/15
		Дата выдачи	«04» ноября 2015г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «04» ноября 2015 г. (далее по тексту – «Заявления») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Силленко Елена Леонидовна		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выдоброботателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору является нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выдоброботателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки (и/или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По договору в целом	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
<b>ФРАНШИЗА</b>	Отсутствует		
<b>ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)</b>	0,025		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	«04» ноября 2015г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с «04» ноября 2015г. по «03» ноября 2016г.		
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>			
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «04» ноября 2015 г.		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>		
ООО «ЦСО» Директор Екатеринбургского филиала О.Ю. Гилева	Силленко Елена Леонидовна Е.Л. Силленко		
МП Доверенность №2015-09/01-5 от «01» сентября 2015г	МП		





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Центральное Страхование Общества»

100000, Московская область, г. Мытищи, Подольское шоссе, д. 10, стр. 1  
Тел: (495) 410-1111, факс: (495) 410-1112, e-mail: info@csob.ru, www.csob.ru

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№	660-00-0000019
		Дата выдачи	«21» апреля 2015г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «16» апреля 2015 г. (далее по тексту – «Заявления») и Правил страхования с ответственности оценщика ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»).</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страхование Общества» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическое агентство оценки»		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	<p>Страховой случай в соответствии с условиями договора является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные юридическим интересам Выбодоробрателей, и/или иных лиц, причиненный вследствие недобросовестных действий Страхователя в результате непредоставления сведений, указанных в настоящем договоре, либо иных нарушений Страхователем требований к осуществлению оценки, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, допущенных Страхователем (включая, в частности, в случае страхования в отношении проведения оценки, при осуществлении оценочной деятельности).</p>		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>Объектом страхования является не авторское право, закреплённое в Российской Федерации юридическим интересом Страхователя, связанным с работой на территории или проведениям ответственности за привлечение средств юридическим лицам, Выбодоробрателей при осуществлении оценочной деятельности, а также юридический интерес, связанный с работой на территории ответственности за нарушение договора на проведение оценки (и/или) и/или иные нарушения Страхователем (включая, в частности, в случае страхования) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 коп.		
По договору в целом	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 коп.		
По одному страховому случаю	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 коп.		
<b>ФРАНИШИЗА</b>	Отсутствует		
<b>ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)</b>	0,022%		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	22 000 (двадцать две тысячи) рублей 00 коп.		
Порядок уплаты страховой премии	н/н 754		
Страховая премия поступила	«21» апреля 2015г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с «25» апреля 2015г. по «24» апреля 2016г.		
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>			
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью договора договора)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования</li> <li>2. Заявление на страхование от «16» апреля 2015 г.</li> </ol>		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, ознакомил Правил голубич. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствует причина, способная повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждающая достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>		
<p>ООО «ЦСО»                  Директор Екатеринбургского филиала                  О.Ю. Гилева                  МП                  Доверенность №2015-03/19-1 от «20» марта 2015г.</p>	<p>ООО «Аналитическое агентство оценки»                  Директор                  Е.И.Сидненко                  МП</p>		

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

**66 АЕ 959691**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**  
**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Дата выдачи:** 24.06.2013 г.

**Документы-основания:**  
Мировое соглашение от 28.12.2012 г.  
Акт приема-передачи от 28.05.2013 г.  
Определение Арбитражного суда Свердловской области от 09.01.2013 г.

**Субъект (субъекты) права:**  
Открытое акционерное общество "Пневмостроймашина". ИНН 6608000453. ОГРН 1026605412415. КПП 667201001. Дата регистрации: 25.12.1992 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, 1км., 8.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**  
Земельный участок.  
Категория земель: земли населенных пунктов.  
Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки .  
Площадь: 304498 кв.м.  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Верхнее Дуброво.  
Местоположение: участок находится примерно в 250 м. по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Свердловская, р-н Белоярский, р.п. Верхнее Дуброво, ул.Восточная, д. 20.

**Кадастровый (или условный) номер:**  
66:66:0101025:204

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
24.06.2013 г. сделана запись регистрации № 66-66-28/020/2013-045

**Государственный регистратор:**  /Ларионова Т. И. /

**66 АЕ 959691**



0006/2012-00

Территориальный отдел № 12 Управления Росреестра по Свердловской области

(информация не подлежит разглашению)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

"14" февраля 2009 г. № 6666/2009/09-112

1	Кадастровый номер	66:66:0101025:204	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предельные размеры:	66:66:0101025:195	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:					
5			6	28.02.2008				
7	Местоположение:	обл. Свердловская, р-н Верхотурский, рп. Верхнее Дуброво, ул. Восточная, дом 20						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2		мес.						
9	Разрешенное использование:	для индивидуальной жилой застройки						
10	Фактическое использование (характеристика деятельности):							
11	Площадь:	12	13	14				
	3044984 кв.м.	Кадастровая стоимость (руб.)	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м.)	С.К. местная				
		64124233,82	210,59					
15	Сведения о правах:	Вид права						
	собственность.	Павлов А.И. Правообладатель						
16	Особые отметки:	Особые отметки						
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:					
		18.2	Номер участка, предоставленного в результате выдела					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета					

Начальник территориального отдела № 12 управления Росреестра по Свердловской области

Инициалы, фамилия

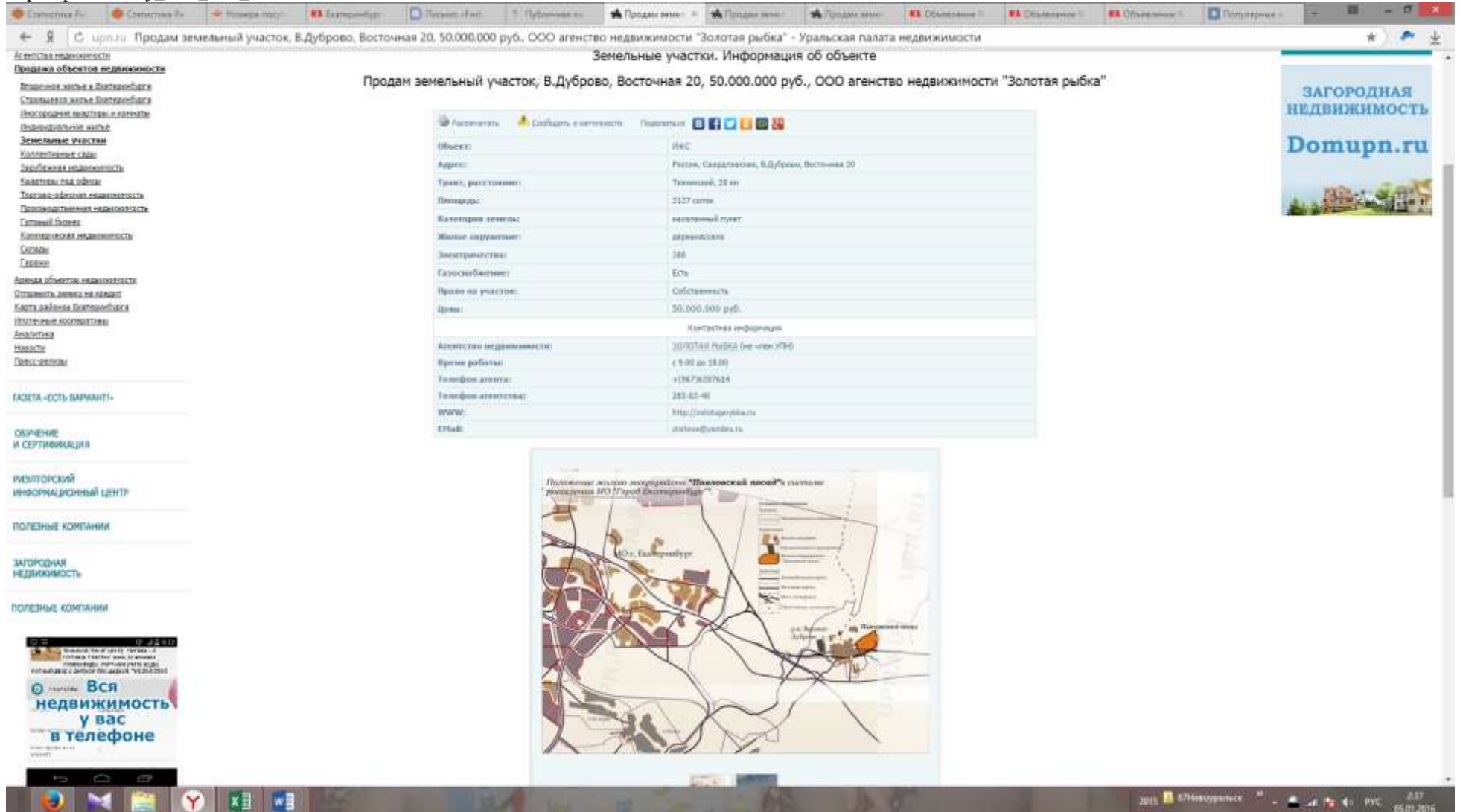
М.П.



Девяткин И.И.

(Инициалы, Фамилия)

http://upn.ru/realty\_land\_sale\_info/17023-2475.htm



**Продам земельный участок, В.Дуброво, Восточная 20, 50.000.000 руб., ООО агенство недвижимости "Золотая рыбка"**

Объект:	IBC
Адрес:	Регион, Свердловская, В.Дуброво, Восточная 20
Трант, разстояние:	Телемост, 28 кв
Площадь:	2107 сотки
Категория земель:	населенный пункт
Жилые сооружения:	дачная/летняя
Застрахован:	388
Газоснабжение:	Есть
Права на участок:	Собственность
Цена:	50.000.000 руб.

**Контактная информация**

Агентство недвижимости:	ООО "Золотая Рыбка" (ИНН 38-07-0000000)
Время работы:	с 9:00 до 18:00
Телефон агента:	+7(383)207614
Телефон агентства:	281-81-88
WWW:	http://zlataribka.ru
E-MAIL:	info@zlataribka.ru

http://upn.ru/realty\_land\_sale\_info/14092231-1111.htm



Статистика Ри... Статистика Ри... Новорк посту... Екатеринбург... Логиново... Публичные ко... Продажи земл... Продажи земл... Продажи земл... Объявления... Объявления... Объявления... Популярние...

url.ru Продам земельный участок, Логиново, 20.000.000 руб., ООО "Центр недвижимости "МАН". Главный офис" - Уральская палата недвижимости

Создать и разместить объявление  
Выбор регионов  
Сайты агентств недвижимости  
Бюджетные коммерческие объекты  
Бюджетные жилые объекты  
Агентства недвижимости  
Продажа объектов недвижимости  
Вопросы жилья в Екатеринбурге  
Статьи о жилье в Екатеринбурге  
Прогнозы цен на жилье и валюты  
Недвижимость в мире  
Земельные участки  
Коллекционеры сам...  
Земельная недвижимость  
Квартиры для офиса  
Торгово-офисная недвижимость  
Производственная недвижимость  
Гостевые дома  
Крестьянская недвижимость  
Осадки  
Гаражи  
Земля объектов недвижимости  
Отправить заявку на проект  
Карта района Екатеринбург  
Полезные советы  
Аналитика  
Новости  
Пресс-релизы

ТАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

Вся недвижимость

Главная > Недвижимость Екатеринбург > Продажа объектов недвижимости > Земельные участки

**Земельные участки. Информация об объекте**  
Продам земельный участок, Логиново, 20.000.000 руб., ООО "Центр недвижимости "МАН". Главный офис"

Объект:	ИЖС
Адрес:	Россия, Свердловская, Логиново
Трасс, расстояние:	Тихоновой, 37 м
Площадь:	3000 кв.м
Категория земель:	населенный пункт
Живое окружение:	дерево/леса
Парковка:	без парковки
Эксплуатация:	ИТ
Права на участок:	Собственность
Цена:	20.000.000 руб.

Продажи участка 125 кв. м в Логиново. Земля населенного пункта. Участок разделен на 200 отдельных земельных, разрешено использовать для строительства индивидуального жилого дома. На каждое земельное получено свидетельство о государственном кадастровом учете.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	МАН (СВЕРДЛОВ) (ООО УРФ)
Телефон звонка:	+7(343)23948248
Телефон агентства:	371-20-03 (многоканальный)
WWW:	http://man.ru
E-Mail:	man@man.ru

2015 87Новосурск 8:37 05.01.2016





Статистика Ри... Статистика Ри... Новорек. посту... Екатеринбург... Личный кабинет... Публикации... Продажа земл... Продажа земл... Продажа земл... Объявления... Объявления... Объявления... Популярное

Продам земельный участок, Златогорова, Белоярский, КСП Логиновское, 12.000.000 руб., ООО "ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА "СОЮЗ" - Уральская палата недвижимости

Создать и опубликовать объявления  
Выбор объектов  
Сайты агентств недвижимости  
Фотогалерея коммерческих объектов  
Фотогалерея жилых объектов  
Агентства недвижимости  
Продажа объектов недвижимости  
Вопросы юриста в Екатеринбурге  
Страницы юриста в Екатеринбурге  
Поиск работы юриста и юристов  
Недвижимость юриста  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
Коллекционеры сам...  
Земельная недвижимость  
Квартиры для сдачи  
Торгово-офисная недвижимость  
Производственная недвижимость  
Гаражи/боксы  
Коммерческая недвижимость  
Оклады  
Гаражи  
Земля объектов недвижимости  
Отправить заявку на объект  
Карта района Екатеринбург  
Полезные организации  
Аналитика  
Новости  
Пресс-релизы

ТАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

Создать и опубликовать объявления

Главная > Недвижимость Екатеринбург > Продажа объектов недвижимости > Земельные участки

Земельные участки. Информация об объекте

Продам земельный участок, Златогорова, Белоярский, КСП Логиновское, 12.000.000 руб., ООО "ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА "СОЮЗ"

Смотреть информацию об объекте на сайте агентства

Объект:	ИЖС
Адрес:	Россия, Свердловская, Златогорова, Белоярский, КСП Логиновское
Транзит, расстояние:	Телеканал, 45 км
Площадь:	885 кв.м
Категория земель:	населенный пункт
Жилые окружения:	деревня/село
Лесная зона:	45%
Водоём:	45%
Подъезд:	с подъездом
Электричество:	нет
Газоснабжение:	нет
Водоснабжение:	нет
Канализация:	нет
Ж/д подъезд:	нет
Права на участок:	Собственность
Ипотека:	Возможна
Коммутирай:	Для коттеджа, п.
Цена:	12.000.000 руб.

Продам 0,8 га земли, ИЖС, для ведения дачного хозяйства. Земля находится для строительства коттеджного поселка, 45 км от Екатеринбурга по Каново-Златогорова трассе. Земля в собственности. Рядом асфальтовое шоссе, лес, река, пруд. Электричество рядом с участком. Есть возможность приобрести по 4,4 га. В 2013 году будет газ. Земля, тер. кадастров.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	СОЮЗ ЮР (член ИТН)
Время работы:	с 9:00 до 18:00, время сб. и вых.
Телефон агента:	8925885886
Телефон агентства:	3093463
E-Mail:	e8ee@inbox.ru

Вся Недвижимость

2015 67Новоруриск... РВС 2:37 05.01.2016

[http://upn.ru/realty\\_land\\_sale\\_info/25316-163.htm](http://upn.ru/realty_land_sale_info/25316-163.htm)



Объявление № 3957481 - Продам земельный участок, Свердловской области, Белоярский, Гагарский, 9150000 руб. - Е1.Земля

**Жилый комплекс**

Издательство: Сидоров / Земля / Купля / Вариант №3957481

Вариант № 3957481, обновлен 08.12.2015, опубликован 26.05.2016, просмотров — 703

[Обратить внимание инвестора](#)

### Продам земельный участок

Белоярский район, Гагарский

**9 150 000 руб.** 15 000 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

**Площадь**  
610 соток

**Комментарий**  
Предлагаем 2 земельных участка площадью 61040 кв. м. и 61090 кв. м. под коттеджный поселок, разрешенное использование: коллективное дачное строительство. В трехстах метрах проходит газ. Участок расположен рядом с поселком «Шаревуд парк». Земля в собственности. Возможен торг.

**Контакты**

[Екатерина](#)

+7 (922) 127-1... [Показать телефон](#)

[Позвонить о звонке](#)

[Написать на e-mail](#)

**Реклама**  
Средняя цена за м²: 200 4 800 **СКИДКА 20%**

**ЖК Репин Парк**  
Екатеринбург  
ул. Заводская, 75  
**Дом сдан**  
**271-08-08**

**Новости**

26.12.2015 | [На Шереметьевской снесли заправку, чтобы построить два новых многоквартирных и подземный паркинг](#)

Сдача назначена на последний квартал 2017 года

29.12.2015 | [Новогодние чуды: тыщам в праздники действуют скидки на квартиры до 800 000 рублей](#)

В дни новогодних каникул группа компаний "Астра" предлагает измерить в рублях выгоду на квартиры.

**Реклама**  
ЖК "Светлый". Открыты продажи в 5-й очереди. Квартиры - от 1 490 000 рублей!

<http://land.e1.ru/view/3957481/>

<http://land.e1.ru/view/12375953/>



land.e1.ru: Объявление №12375953 - Продам земельный участок, Свердловской области, Белоярский, Гусева, 8000000 руб. - Е1.Земля

Надежность: Сделка / Земля / Купить / Вариант №12375953

Вариант №12375953, объявлено 30.12.2015, опубликован 17.08.2015, просмотров — 628

**Обратить внимание инвесторам**

### Продам земельный участок

Белоярский район, Гусева

**8 000 000 руб.** 12.698 руб./ сотка [Предложить свою цену](#)

**Площадь**  
630 соток

**Комментарий**  
Продается интересный участок для организации коттеджного поселка. Расположение: Тюменский тракт, 35 км от Екатеринбурга, в р-не д. Гусева. Участок граничит с коттеджным поселком Зодиак, до деревни асфальт, дорога к участку - часть скважины укатанная, часть полевая, электричество рядом, газ в 2015 году. Участок в собственности, подробности по тел. ... по цене договоримся.

**Контакты**

**Евгений Федорович**


☎ 8 (343) 384-04-08  
+7 (950) 198-10-38

✉ [Получить о збонке](#)

✉ [Написать на e-mail](#)

**Реклама**

**ЖК "Светлый". Открыты продажи в 5-й очереди. Квартиры с двойной выгодой ... ипотека с господдержкой и скидки до 10%!**



**WOOD MARK**  
(343) 288-51-16

**Новости**

26.12.2015 | [На Шереметьевской снесли заправку, чтобы построить два новых многоквартирных и подземный паркинг](#)

Сдача назначена на последний квартал 2017 года

28.12.2015 | [Новогодние чуды: только в праздники действуют скидки на квартиры до 800 000 рублей!](#)

В дни новогодних каникул группа компаний "Астра" предлагает измерить в рублях выгоду на квартиры.

Дисконты: ЖК "Светлый". Открыты продажи в 5-й очереди. Квартиры - от 1 490 000 рублей!

<http://land.e1.ru/view/12317513/>





land.e1.ru Объявление №12317513 - Продам земельный участок, Свердловской области, Белоярский, Гагарский, 6200000 руб. - E1 Земля

**ДЛЯ ЛЮДЕЙ!**

Новости в Свердловске / Земля / Купить / Вариант №12317513

Вариант №12317513, объявление 28.12.2015, опубликован 10.08.2015, просмотров — 1

[Обратить внимание инвесторам](#)

### Продам земельный участок

[Белоярский район, Гагарский](#)

**6 200 000 руб.** 10 164 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

**Площадь**  
610 соток

**Комментарий**  
Продается земельный участок 6,1 га = 610 соток. Категория: сельхоз. назначение, разрешенное использование: Индивидуальное жилищное строительство. Наш участок граничит с поселком Гагарский благодаря чему будет просто и не затратно подвести все коммуникации. Участок разлежован на участки по 10-11 соток, кадастровые паспорта получены! При продаже отдельными участками стоимость сотки 20 000 рублей

**Контакты**

**ОК НОВОСЕЛ**

☎ 8 (343) 384-04-05  
+7 (904) 988-17-05 Екатерина

✉ [Попросить о звонке](#)

✉ [Написать на e-mail](#)


**Реклама**  
ЖК "Светлый". Открыты продажи в 5-й очереди. Квартиры - от 1 490 000 рублей!

**Реклама**  
ЖК "Светлый". Открыты продажи в 7-й очереди. Квартиры с двойной выгодой... ипотека с господдержкой и скидки до 10%!


**Реклама**  
СВЕТЛАЯ ЖИВОЕ КОМПЛЕКС!  
КВАРТИРЫ - 1 490 000  
СВОЯ ГАЗОВАЯ КОТЕЛНЯ

**Новости**

26.12.2015 | [На Шейфской снести застройку, чтобы построить два жилых многоквартирных и подземный паркинг](#)

 Сдача назначена на последний квартал 2017 года

28.12.2015 | [Новогодние чудеса: тайпик в праздники действуют скидки на квартиры до 800 000 рублей](#)

 В дни новогодних каникул группа компаний "Астра" предлагает измерить в рублях выгоду на квартиры.

2015 87Новоселск 2:38 05.01.2016