

# ОТЧЕТ № 488

**об определении рыночной стоимости земельного участка. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства. Площадь: 461 981 кв.м. Кадастровый номер: 66:02:0102005:295. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17**

*Дата определения стоимости: 11 мая 2022 г.*

*Дата отчета: 17 мая 2022 г.*

**Заказчик:** Общество с ограниченной ответственностью «АГРОФИРМА «АРТЕМОВСКИЙ»

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью "БизнесИнвест.ком"

17 мая 2022 года

**Сопроводительное письмо  
к Отчету об оценке № 488 от 17 мая 2022 года**

В соответствии с Договором № 482 от 11 мая 2022 года Оценщиком ООО "БизнесИнвест.ком" проведено определение рыночной стоимости земельного участка. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства. Площадь: 461 981 кв.м. Кадастровый номер: 66:02:0102005:295. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17.

**Оценка проведена по состоянию на 11 мая 2022 года.**

Оценка объекта произведена на основании предоставленной документации, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.; Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, 298, 299), ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 N 611) и иным действующим законодательством России, Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит оценщик.

Содержащиеся в настоящем отчете выводы, основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату оценки, анализе количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Исходная информация, расчет стоимости объекта оценки, копии документов, представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с его полным текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений, на которых основывается оценка.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

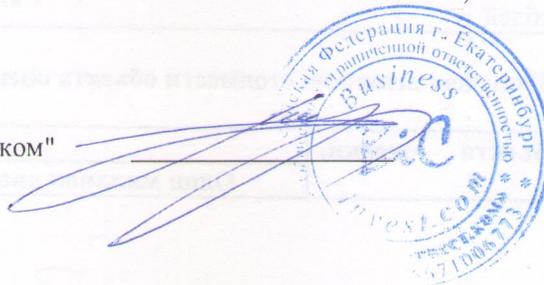
Рыночная стоимость земельного участка. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства. Площадь: 461 981 кв.м. Кадастровый номер: 66:02:0102005:295. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17, на дату оценки составляет:

**1 270 000**

**Один миллион двести семьдесят тысяч рублей**

Данная оценка отражает стоимость Объекта оценки по состоянию на 11 мая 2022 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

С уважением,  
Директор ООО "БизнесИнвест.ком"



Д.А. Тихомиров

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>4</b>
<b>РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>5</b>
<b>ТАБЛИЦА 2.1</b>	<b>5</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОН И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА</b>	<b>9</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>11</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ОЦЕНКЕ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b>	<b>13</b>
<b>РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>14</b>
7.1. Описание имущественных прав на объект оценки, учитываемых при оценке.....	14
7.2. Характеристика района расположения объекта оценки .....	14
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	18
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	20
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	20
<b>РАЗДЕЛ 8. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	<b>24</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости .....	24
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	28
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	31
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов .....	35
8.5.1. Информация о спросе и предложении в сегменте рынка, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов .....	35
8.5.2. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов .....	35
<b>РАЗДЕЛ 9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b>	<b>42</b>
9.1. Основные понятия и термины .....	42
9.2. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки .....	43
9.3. Характеристика подходов и методов оценки .....	43
9.3.1. Затратный подход .....	44
9.3.2. Сравнительный подход.....	44
9.3.3. Доходный подход.....	45
9.3.4. Выбор уместных подходов и методов оценки .....	46
9.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки .....	47
9.4.1. Выбор объектов-аналогов и элементов сравнения.....	48
9.4.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	58
<b>РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>	<b>59</b>
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки .....	59
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b>	<b>60</b>
<b>РАЗДЕЛ 12. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ</b>	<b>61</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ</b>	<b>62</b>
Информация о предложении по продаже объектов в сегменте рынка объекта оценки .....	63
Документы, содержащие характеристики объекта оценки.....	67
Документы оценочной компании .....	73
Документы оценщика .....	74

## РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки

В соответствии с п. 25 ФСО №1, и для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщиков о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный Оценщиками способ согласования, а также все сделанные Оценщиками при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания и должны обосновать выбор использованных весов.

Другими словами, согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

При оценке объекта оценки Оценщиком был применен только один сравнительный подход из трех стандартных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, от применения затратного и доходного подходов оценщик обоснованно отказался. Согласование результатов не требуется.

Таблица 10.1.

Результаты оценки, полученные в ходе применения подходов

Наименование объекта	Рыночная стоимость, рублей, рассчитанная с позиций:		
	Затратного подхода	Сравнительного подхода	Доходного подхода
Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства. Площадь: 461 981 кв.м. Кадастровый номер: 66:02:0102005:295. Адрес (местонахождение): Российская Федерация, Свердловская область, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17	Не применялся	1 270 000	Не применялся
Весовой коэффициент	-	1	-
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, рублей</b>		<b>1 270 000</b>	

В соответствии с требованиями п. 26 ФСО-1 и п. 30 ФСО-7, «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

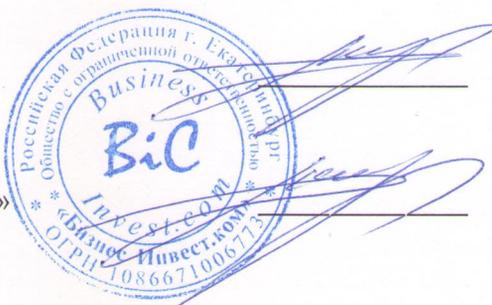
Исходя из целей оценки и задания на оценку в настоящем отчете не должны содержаться границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Следовательно, оценщик в рамках настоящего отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала.

Оценщик

Д. А. Тихомиров

Директор ООО «Бизнес Инвест.ком»

Д. А. Тихомиров



## РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Параметры	Описание, значения
Объект оценки	Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства. Площадь: 461 981 кв.м. Кадастровый номер: 66:02:0102005:295. Адрес (местонахождение): Российская Федерация, Свердловская область, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17 Подробный состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей, приведён в разделе 10 данного Отчёта.
Характеристика объекта Оценки или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Доступные для Оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки приведены в Приложении к Отчету об оценке: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости от 06.05.2022 г.;</li> <li>• Определение об утверждении конкурсного управляющего от 29.10.2020 г.</li> </ul>
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности на земельный участок
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 17 мая 2022 года.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использоваться Заказчиком для реализации в рамках процедуры банкротства предприятия. Отчет может быть использован только по указанному назначению.
Вид итоговой величины рыночной стоимости	Целое число с округлением
Вид стоимости	Рыночная
Основания проведения оценки	Договор № 482 от 17 мая 2022 г.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	11 мая 2022 года
Дата осмотра	11 мая 2022 года
Дата составления отчета	17 мая 2022 года
Срок проведения оценки (период времени с даты оценки до даты составления отчета об оценке)	11 мая 2022 года – 17 мая 2022 года
Вынесение суждения о возможных границах интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (п. 30 ФСО-7)	С учетом предполагаемого использования результатов оценки, итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого объекта представляет собой единую величину без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки
Допущения и ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Все расчёты и выводы в настоящем отчёте действительны в пределах ограничивающих условий и допущений, приведённых не только в данном разделе, но и по тексту настоящего отчёта.</li> <li>2. Отчёт об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений, приведённых не только в данном разделе, но и по тексту настоящего отчёта.</li> <li>3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости оцениваемого объекта, а также не дает гарантии, что рассматриваемый объект оценки будет отчуждён по указанной в отчете об оценке стоимости.</li> <li>4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации;</li> <li>5. Оценщик не несёт ответственности за оценку скрытых дефектов здания,</li> </ol>

Параметры	Описание, значения
	<p>которые нельзя обнаружить путём ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта. Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объекта оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путём ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта.</p> <p>6. Оценщик не производил обмер объекта недвижимости, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не принимает на себя обязательств по установлению прав собственности, и не проводит юридической экспертизы правоустанавливающих документов.</p> <p>7. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчёта, исходя из целей проведения оценки, производится вне зависимости от прав третьих лица в отношении оцениваемых объектов недвижимости, исходя из права собственности, без учёта ограничений (обременений), а также экологического загрязнения (п. 7 ФСО №7).</p> <p>8. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением программы Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета, в первую очередь это связано с округлением итоговых значений в расчетных таблицах.</p> <p>9. Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщикам надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения</p> <p>Более подробно ограничительные условия и сделанные допущения приведены в разделе 3 настоящего отчета.</p>

### РАЗДЕЛ 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОН И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация о федеральных стандартах оценки:

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России, и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- 1 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- 2 Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- 3 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- 4 Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508;
- 5 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;
- 6 Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- 7 Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- 8 Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;
- 9 Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;
- 10 Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385;
- 11 Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721;
- 12 Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 722.

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.

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

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

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;

ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;

ФСО-7, устанавливающий требования по определению стоимости объекта недвижимости.

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

Стандарты и Правила оценочной деятельности обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ", утверждены Советом Ассоциации СРОО «Союз» Протокол от 21.01.2020 года.

Обоснование использования стандартов и правил саморегулируемой организации. Положения вышеперечисленных стандартов являются обязательными к применению членами саморегулируемой организации при осуществлении ими оценочной деятельности.

#### **РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

**Отчет об оценке был составлен в соответствии со следующими ограничивающими условиями и допущениями:**

1. Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" (в последующих редакциях), Федеральных стандартов оценки, Стандартов и Правил оценочной деятельности, утвержденных ассоциацией "Межрегиональный Союз Оценщиков" и Ассоциацией СРОО "Свободный оценочный департамент".
2. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.
3. Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.
4. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об Оценщиках, принимавших участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
5. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имена Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без их письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик так же сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
6. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.
7. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки. Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному объекту оценки, несет его Собственник.
8. Сделать заключение по предоставленным документам о соответствии объекта оценки санитарным и экологическим нормам не представляется возможным. Оценщики не несут ответственность за выявление нарушений санитарных и экологическим норм.
9. Оценка проводилась с соблюдением условий, что объект оценки свободен от каких-либо дополнительных обременений, за исключением указанных в предоставленных документах.
10. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра;
11. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
12. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
13. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки и не принимает на себя ответственности за последующие изменение социальных, экономических, политических и прочих условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
14. Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, но не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете.

16. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
17. Отчет об оценке, предоставленный в электронном виде подписан электронной подписью, правовые условия использования которой в электронных документах регламентирует Федеральный закон Российской Федерации от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ «Об электронной подписи» и других нормативных актах.
18. В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611: «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.»
19. Рыночная стоимость земельного участка, определённая в настоящем отчёте не включает в себя НДС, т.к. соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения;
20. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание пакета прав на объект оценки.
21. Оценщик не проводил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.
22. При оценке выводы делались на основании допущения, что Собственник управляет объектом оценки исходя из своих наилучших интересов.
23. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.
24. В отношении используемых рыночных и иных данных в рамках анализа рынка, относящегося к объекту оценки, а также при расчете стоимости объекта оценки информация должна соответствовать периоду до даты оценки. Допустимо использование аналитических и иных исследований за период до даты оценки, но опубликованных после даты оценки. Так же согласно пункта 8 ФСО №1 утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Даты публикаций объявлений с предложениями о продаже сопоставимых объектов, объектов-аналогов должны быть до даты оценки;
25. Информация по предложениям о продаже и аренде коммерческой недвижимости, публикуемая в СМИ и информация, полученная в ходе личного интервью с собственниками недвижимости и посредниками, часто не совпадает. Оценщик считает информацию, полученную в ходе личного интервью, наиболее достоверной, и при составлении Отчета использует именно эти данные.
26. Оценщик не проводил строительно-техническую экспертизу объекта оценки и исходили из предположения, что объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на его стоимость (кроме указанных в настоящем Отчете).
27. Поскольку рыночная стоимость определяется по состоянию на 11 мая 2022 года, объекты-аналоги для объекта оценки подбирались на основе архивных печатных источников информации (газеты, журналы) на соответствующую дату. Оценщик исходит из допущения о достоверности указанных в перечисленных источниках данных. Информация об аналогах была принята в соответствии с приведенным в данных источниках описанием, но только в тех случаях, когда перепроверить информацию у риэлторов и собственников объектов, выставившихся на продажу или в аренду, не представляется возможным. В противном случае оценщик использует информацию полученную в ходе перепроверки.
28. В итоговых заключениях о рыночной стоимости объекта, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые были в дальнейшем округлены. Поэтому при пересчете итоговых значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в Отчете.

## РАЗДЕЛ 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### Сведения о Заказчике оценки

Таблица 5.1

<b>Заказчик (реквизиты заказчика)</b>	Общество с ограниченной ответственностью «АГРОФИРМА «АРТЕМОВСКИЙ». Адрес (юридический): 623782, г. Артемовский, Прилепского, д. 10. Адрес (фактический): 620102, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фурманова, д.126, офис 1613 ОГРН 1046600050936 ИНН / КПП 6602009523/667701001 р/сч. 40702810673070000008 в СВЕРДЛОВСКИЙ РФ АО "Россельхозбанк" кор/с 30101810100000000922 БИК 046577922
---------------------------------------	---

### Сведения об оценщиках, проводивших оценку

Таблица 5.2

Параметры	Описание, значения
Фамилия, Имя, Отчество	Тихомиров Дмитрий Александрович
Место нахождения	620075, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д.55 оф.324.
Номер контактного телефона	8 (343) 200-60-45
Адрес электронной почты	T3821957@yandex.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ" Адрес: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 13/3 корп.1 Включена в ЕГР СОО 8.08.07 за №0004 Свидетельство № 1065 от 25.08.2021 г. Регистрационный номер по реестру 1384.
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» Диплом №642410292021 от 30.12.2019 г. рег. номер 2019/050-8582 Специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 0991R/776/20129/21 от 24.08.2021 г. АО "АльфаСтрахование" на сумму 3 000 000 рублей, срок действия Договора страхования с 24.08.2021 г. по 23.08.2022 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	027563-1 от 10.08.2021г. ФБУ ФРЦ Направление оценочной деятельности "Оценка недвижимости". Срок действия: до 10 августа 2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	3 лет
Степень участия в подготовке настоящего Отчета	100%
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор, дата и номер трудового Договора	ООО «БизнесИнвест.ком», 17.07.2018 г. Трудовой договор, б/н
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Обязанности юридического лица, с которым специалист-оценщик заключил трудовой договор полностью удовлетворяют требованиям ст. 15.1 Федерального Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Размер оплаты специалисту-оценщику не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, специалист-оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика, обстоятельства указанные в ст. 16 Федерального Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", препятствующие и/или не допускающие оказание услуг оценщиком - отсутствуют. Юридическое лицо, заключившее со специалистом-оценщиком трудовой договор, и специалист-оценщик полностью удовлетворяют требованиям ст. 16 Федерального Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

### Сведения об исполнителе

Таблица 5.3

Параметры	Описание, значения
Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «БизнесИнвест.ком»

Параметры	Описание, значения
юридического лица	
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	1086671006773, дата присвоения 06 мая 2008 г.
Директор	Тихомиров Дмитрий Александрович
Адрес (место нахождения)	Юр. адрес: 620075, Екатеринбург, ул. Малышева 56а Адрес для корреспонденции: 620075, Екатеринбург, ул. Малышева, 56а
Реквизиты	ИНН: 6671258584, р/сч: 40702810600000002588 в ООО КБ «Кольцо Урала» г. Екатеринбург, ул. Большакова 109. кор/сч: 30101810500000000768 БИК: 046577768
Телефон/факс	89221280957, 8(343)200-60-45
Право на заключение договора на оценку (согласно с.15.1 Фед. закона №135-ФЗ от 29.07.1998г.)	ООО «БизнесИнвест.ком» соответствует условиям, установленным статьей 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Сведения о соответствии юридического лица требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» В штате ООО «БизнесИнвест.ком» состоят два оценщика, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», имеющих членство в СРО
Сведения о деятельности организации	Компания ООО «БизнесИнвест.ком» специализируется в следующих областях оценочной деятельности: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка рыночной стоимости действующего предприятия (оценка бизнеса) с целью его покупки или продажи.</li> <li>• Оценка коммерческой недвижимости.</li> <li>• Оценка бизнеса для принятия управленческих решений (в т.ч. привлечение инвестиций, слияние, поглощение, реорганизация).</li> <li>• Оценка эффективности инвестиционных проектов в различных отраслях экономики.</li> <li>• Оценка девелоперского вклада в реализацию инвестиционных проектов по строительству объектов коммерческой и жилой сферы.</li> <li>• Переоценка активов для целей бухгалтерского учета и налогообложения.</li> <li>• Оценка вносимых в уставный капитал имущественных вкладов учредителей.</li> <li>• Определение величины арендной платы при сдаче бизнеса (или его производственных мощностей) в аренду.</li> <li>• Оценка имущества для целей залога.</li> <li>• Оценка упущенной выгоды, экономического ущерба или вреда от чрезвычайных ситуаций, негативного влияния хозяйственной деятельности третьих лиц.</li> </ul>
Сведения о страховании ответственности исполнителя при осуществлении профессиональной деятельности	Полис № 0991R/776/10001/22 от 11.01.2022 г. АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 рублей, срок действия Договора страхования с 19.01.2022 г. по 18.01.2023 г.

#### Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор и оценщика

Общество с ограниченной ответственностью "БизнесИнвест.ком", а так же оценщик Тихомиров Дмитрий Александрович не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, а так же лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, либо состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

**РАЗДЕЛ 6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ОЦЕНКЕ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ  
ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

<b>Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Не привлекались
--	-----------------

## РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Описание имущественных прав на объект оценки, учитываемых при оценке

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета выступает Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства. Площадь: 461 981 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17. Собственником земельного участка, являющегося объектом оценки, является Общество с ограниченной ответственностью «АГРОФИРМА «АРТЕМОВСКИЙ», что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 06.05.2022 г.

Согласна статьи 1 Земельного кодекса РФ одним из принципов, на которых основывается кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства, является принцип платности, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Декларируя принцип платности использования земли, земельное законодательство устанавливает формы платы за использование земли (ст. 65 ЗК), регулирует основные условия внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также порядок определения стоимости земельных участков.

Плата за пользование земельным участком, находящимся в муниципальной или государственной собственности, в том числе государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается соответствующими нормативными актами субъекта Российской Федерации и муниципального образования.

При этом определение размера платы устанавливается на основе государственной кадастровой оценки земель и зависит от удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по соответствующему виду его функционального использования.

Таблица 7.1.1.

#### Реквизиты юридического лица, которому на праве собственности принадлежит объект оценки

<b>Заказчик (реквизиты заказчика)</b>	Общество с ограниченной ответственностью «АГРОФИРМА «АРТЕМОВСКИЙ». Адрес (юридический): 623782, г. Артемовский, Прилепского, д. 10. Адрес (фактический): 620102, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фурманова, д.126, офис 1613 ОГРН 1046600050936 ИНН / КПП 6602009523/667701001 р /сч. 40702810673070000008 в СВЕРДЛОВСКИЙ РФ АО "Россельхозбанк" кор/с 3010181010000000922 БИК 046577922
---------------------------------------	---

Принимая во внимание, что заданием на оценку определены цель и задачи оценки: «определение рыночной стоимости объекта оценки для целей оспаривания кадастровой стоимости» при расчетах должны учитываться публичные сервитуты и ограничения в использовании градостроительного характера. Частные сервитуты и иные обременения права собственности правами третьих лиц, в том числе аренда и залог, а также ограничения в использовании, установленные не в силу закона или иных нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления, а на основе договоров, решений суда или должностных лиц (например, арест), не должны приниматься в расчет при проведении оценки для рассматриваемых целей.

У оценщика отсутствует иная информация о правах третьих лиц на объект оценки, в соответствии с требованием пункта 7, раздела III ФСО № 7 в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

В процессе осмотра оценщиком не выявлены ограничения оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, таким образом, оценщик определяет рыночную стоимость объекта оценки для права собственности без обременений и ограничений.

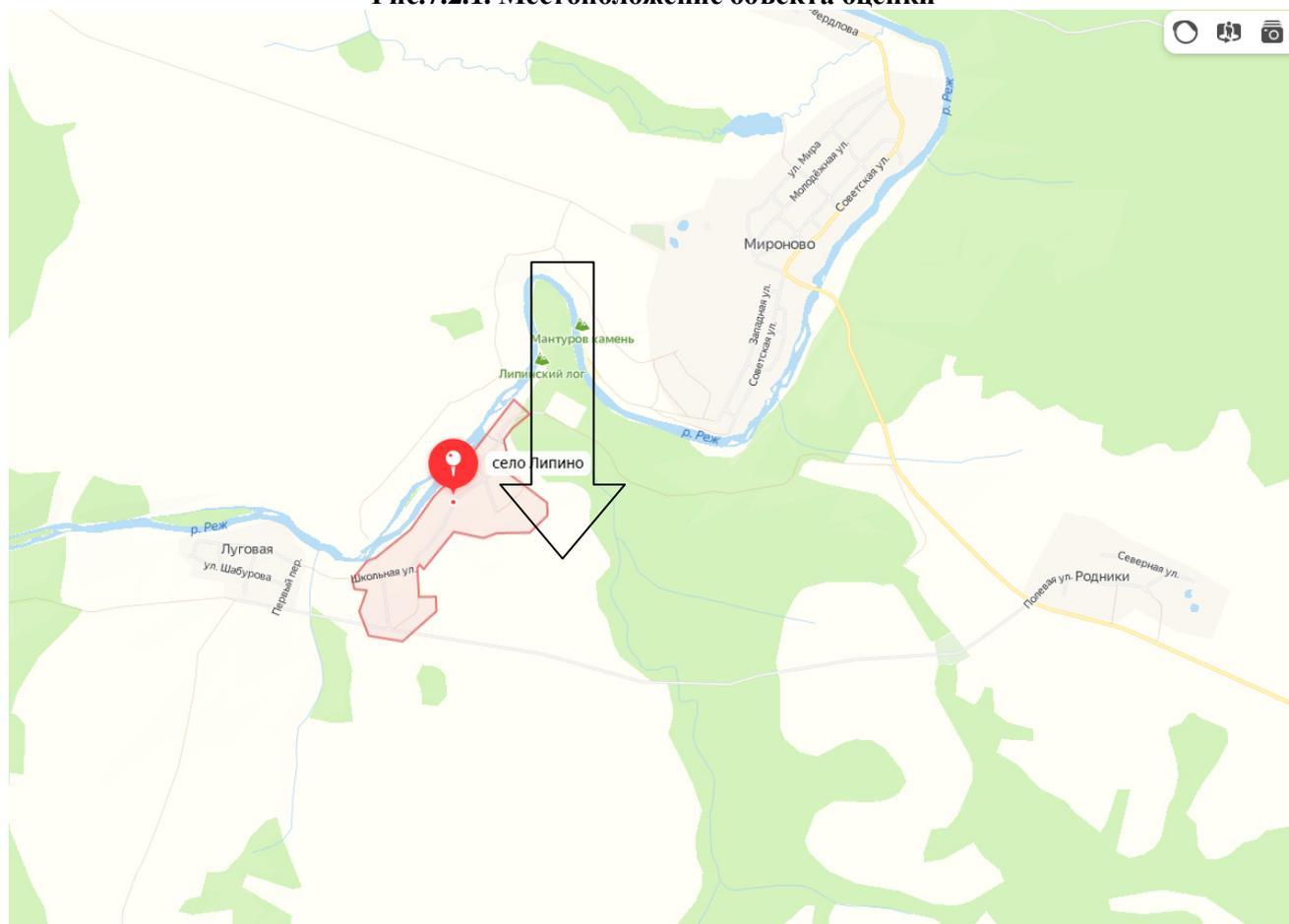
### 7.2. Характеристика района расположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17.

Фрагменты карты с указанием местоположения объекта оценки приведены на Рисунках 7.2.1 -7.2.2.



**Рис.7.2.1. Местоположение объекта оценки**



### Рис.7.2.3. Район местоположения объекта оценки

На рисунке 7.2.4. представлена выкопировка из публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>) по объекту оценки.

#### Земельный участок 66:02:0102005:295

обл. Свердловская, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17

Для ведения сельскохозяйственного производства

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

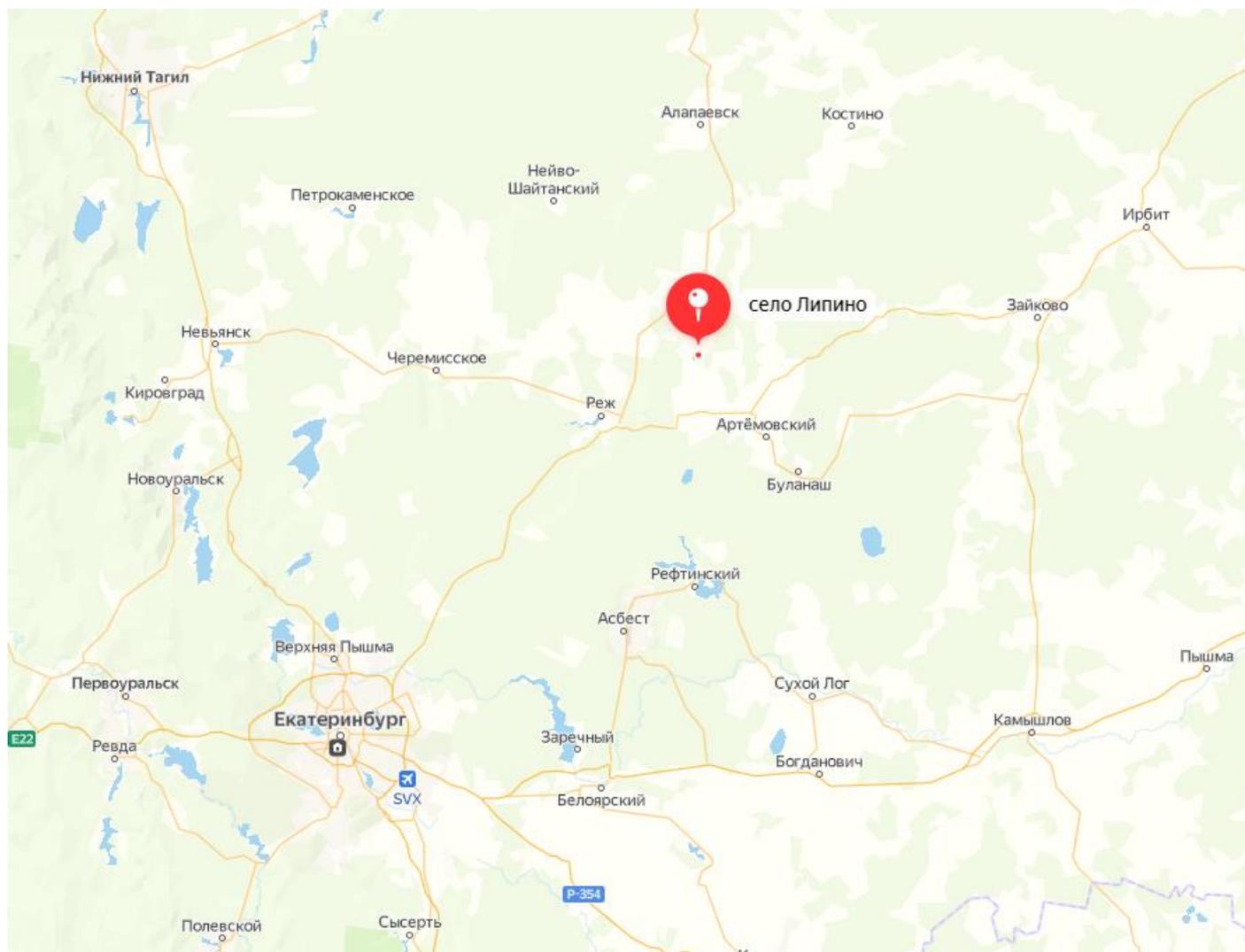


Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:02:0102005:295
Кадастровый квартал:	66:02:0102005
Адрес:	обл. Свердловская, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17
Площадь уточненная:	461 981 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 329 212,22 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	24.11.2020
дата применения:	01.01.2021



### Рис.7.2.4. Выкопировка из публичной кадастровой карты

Фрагмент карты с указанием географического расположения с. Липино относительно городов Свердловской области представлен на Рисунке 7.2.6



**Рис. 7.2.6. Расположение п. Лосиный относительно Свердловской области**

Источник картографических данных: <https://yandex.ru/maps/>

**Краткое описание с. Липино**

Липино — село в Свердловской области, входящее в Артёмовский городской округ. Управляется Мироновской сельской администрацией.

Село Липино муниципального образования «Артёмовский городской округ» Свердловской области располагается на правом берегу реки Реж, выше устья правого притока реки Липинский Лог, в 18 километрах на северо-запад от города Артёмовский. В окрестностях села располагаются детский летний лагерь и береговая скала Мантуров Камень.

Село основано в 1648 году казацким атаманом Андреем Липиным. Деревня контролировала Калмацкий брод через реку Реж, где проходил соляной путь из казахских степей на уральский север. Название «брод» получил от калмыков, живших в верховьях Иртыша и Оби и нападавших на русские поселения на Урале.

В селе располагаются четыре улицы: Набережная, Покровская, Уральская, Школьная.

Краткая характеристика района расположения объекта оценки приведена в Таблице 7.2.2.

Таблица 7.2.2.

**Краткая характеристика района расположения объекта оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Свердловская область, р-н Артемковский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17	
Район области	Артемковский городской округ	
Тип населенного пункта	Прочие населенные пункты	
Местоположение в рамках населенного пункта	Окраина	
Степень застройки (субъективная оценка)	Более 75 %	-
	25 – 75 %	-
	Менее 25 %	+

Показатель	Описание или характеристика показателя
Характер окружающей застройки	Отсутствует (сельхоз поля)
Расположение объекта относительно крупных автомагистралей и наличие свободного подъезда к участку	Объект расположен на удалении от крупной автомагистрали. Подъезд к участку свободный.
Транспортная доступность	Удовлетворительная. Удален от крупной автодороги.
Проходимость (субъективная оценка)	Низкая
Наличие парковки	Нет
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное

### 7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 7.4., а также визуального осмотра объекта оценки, проведенного 11 мая 2022 года.

#### Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Таблице 7.3.1.

Таблица 7.3.1.

#### Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь земельного участка в соответствии с данными публичной кадастровой карты	461 981 кв.м.
Местонахождение земельного участка в соответствии с данными публичной кадастровой карты	Российская Федерация, Свердловская область, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17
Кадастровый номер земельного участка в соответствии с данными публичной кадастровой карты	66:02:0102005:295
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки в соответствии с данными публичной кадастровой карты	1 329 212,22 руб.
Категория земель в соответствии с данными публичной кадастровой карты	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование в соответствии с данными публичной кадастровой карты	Для ведения сельскохозяйственного производства
Плотность застройки (субъективная оценка):	Низкая
Наличие и характер подъездных путей к земельному участку	Подъезд к объекту со стороны проезжей не затруднен, асфальтовая дорога.
Конфигурация, форма, рельеф участка	 <p>Рельеф ровный с незначительными</p>

Показатель	Описание или характеристика показателя
	перепадами.
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют
Наличие ж.д. ветки, тупика, подъезда.	Нет
Коммерческая привлекательность	Средняя
Оцениваемые права	Собственность
Правоудостоверяющие документы	Отсутствуют.
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Ограничения (обременения) права с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра	Не выявлены
Особые условия	Отсутствуют
Текущее использование, установленное в ходе визуального осмотра / улучшение объекта оценки	Не используется / улучшения отсутствуют

**Фотографии объекта оценки**  
**Подъездные пути и ближайшее окружение**



**Общий вид на земельный участок**





Информация о наличии сетей инженерно-технического обеспечения и внешнего благоустройства оцениваемого земельного участка, представлена в Таблице 7.3.3.

Таблица 7.3.3.

**Инженерно-техническое обеспечение и внешнее благоустройство**

Наименование параметра	Сведения о наличии параметра у земельного участка
Инженерно-техническое обеспечение:	
Центральное водоснабжение и водоотведение	Нет
Электроснабжение	Нет
Газоснабжение	Нет
Отопление	Нет
Внешнее благоустройство и прочие характеристики:	
Автостоянка	Нет
Рельеф участка	С незначительными перепадами по высоте
Физико-геологические явления, осложняющие строительство	Не выявлены

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: на дату составления отчета об оценке не обнаружены.

Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки при выполнении оценки не выявлена.

**Вывод:** Объектом оценки является Земельный участок. Кадастровый учет земельного участка произведен. Земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – Для ведения сельскохозяйственного производства.

*Район объекта оценки можно отнести к прочим населенным пунктам.*

*Местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как "удовлетворительное", отличается неразвитой транспортной инфраструктурой. Соседние участки не застроены. Подъезд к объекту со стороны проезжей части не затруднен. Объект расположен на удалении от крупной автомагистрали.*

*Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. В ходе визуального осмотра оценщиком установлено, что объект оценки на дату осмотра не используется.*

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости от 06.05.2022 г.;
2. Определение об утверждении конкурсного управляющего от 29.10.2020 г.

**Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

**Методология анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки**

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его

стоимости, то, перед проведением оценки, выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая

обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.

Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

Рассмотрения различных вариантов использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправдано, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования требуются разумные соображения о вероятном использовании.

То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

### **Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного**

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – это физически осуществимое, законодательно возможное, экономически целесообразное использование земельного участка в предположении отсутствия улучшений, приводящее к его максимальной стоимости.

Оцениваемый земельный участок по состоянию на дату оценки относится в соответствии с документами к категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для ведения сельскохозяйственного производства. Фактическое использование – не используется.

Далее проведен анализ НЭИ для оцениваемого земельного участка, полагаемого свободным и для застроенного земельного участка. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования застроенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- продолжение использования в таком состоянии, в каком недвижимость находится сейчас;
- реконструкция или обновление (изменение дизайна);
- снос строений.

Кадастровая стоимость земельного участка, как составная часть сведений государственного кадастра недвижимости (экономическая характеристика земельного участка), является величиной, отражающей его качественные характеристики (ценность, полезность) при существующем его использовании, определяется расчетным путем при проведении государственной кадастровой оценке земель.

Законодательная допустимость и разрешенность:

Согласно ст. 83 Земельного кодекса РФ Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли сельскохозяйственного назначения от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

В соответствии со ст. 85 Земельного кодекса РФ В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Разрешенное и фактическое использование на дату оценки рассматриваемого земельного участка – сельскохозяйственное.

Вывод: Юридически разрешенным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование под сельское хозяйство.

Действующее законодательство не содержит запрет на осуществление деятельности по строительству с последующей эксплуатацией – сельскохозяйственное производство на анализируемом земельном участке.

Физическая осуществимость: Рассматриваемый земельный участок по состоянию на дату оценки имеет ровный спокойный рельеф. Форма участка – прямоугольная, что указано в Кадастровом плане земельного участка. Таким образом, физические характеристики земельного участка не накладывают определенные ограничения и делают возможным использование участка в существующем виде.

Финансовая оправданность и максимальная продуктивность

Юридически разрешенные и физически оправданные способы использования земельного участка на данном этапе анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные. При анализе критерия финансовой возможности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение земельного участка и считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

В соответствии с требованиями п.20 ФСО-7: «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».

Фактическое использование объекта оценки: на дату оценки и на дату осмотра на участке отсутствуют улучшения. Учитывая все вышеизложенное, а именно, разрешенное использование, фактическое использование, а также учитывая цель оценки, Оценщик пришел к выводу о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка, с точки зрения юридической разрешенности, физической возможности, финансовой оправданности и максимальной продуктивности является его текущее использование – сельскохозяйственное.

**Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка происходит при его текущем разрешенном использовании.**

## **РАЗДЕЛ 8. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Цель настоящего раздела - проанализировать рыночную ситуацию на дату оценки в Российской Федерации, и Свердловской области, которая формирует спрос и предложение, а значит, влияет на стоимость имущества. В связи с этим, Оценщиком в настоящем разделе представлены обзоры ситуации в экономике страны и региона, проведен анализ рынка земли под производственно-складское использование, проанализирована ситуация в сегменте рынка объекта оценки:

1. представлен обзор ситуации в экономике Российской Федерации, оказывающей влияние на деловую активность и спрос во всех отраслях;
2. Представлен анализ социально - экономической ситуации в Свердловской области, влияющей на деловую активность и спрос в регионе объекта оценки;
3. Определен сегмент, к которому относится оцениваемый объект;
4. Проведен анализ цен продаж земельных участков в сегменте объекта оценки;
5. Проанализированы ценообразующие факторы, приведено обоснование значений или диапазонов значений этих факторов.

### **8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости**

#### **О текущей ситуации в Российской экономике декабрь 2021 – январь 2022 года**

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.:

15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 <sup>2</sup>	4,3 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 <sup>3</sup>	5,0 <sup>3</sup>	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 <sup>3</sup>	15,5 <sup>3</sup>	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
<b>Численность занятых</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
<b>Численность безработных</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
<b>Уровень занятости</b>													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
<b>Уровень безработицы</b>													
в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup>Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2</sup>9 месяцев 2021 г.

<sup>3</sup>11 месяцев 2021 г.

## **Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – марте 2022 года**

### **Промышленность**

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций в январе – марте 2022 года составил 837,5 млрд. рублей, или 128,5% к уровню января – марта 2021 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 683,8 млрд. рублей, или 130,5% к уровню января – марта 2021 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 78,3 млрд. рублей, или 98,1%,

добыча полезных ископаемых – 40,9 млрд. рублей, или 127,4%.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, в январе – марте 2022 года составил 101,3% к уровню января – марта 2021 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – марте 2022 года к уровню января – марта 2021 года составили:

обрабатывающие производства – 99,6%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 98,1%,

добыча полезных ископаемых – 107,5%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – 115,5% к уровню января – марта 2021 года, в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – 109%, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – 108,7%, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, – 106,4%, металлургическом производстве – 105,5%.

### **Строительство**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – марте 2022 года составил 51,2 млрд. рублей, или 120,1% к уровню января – марта 2021 года в сопоставимых ценах.

#### **Жилищное строительство**

По данным Свердловскстата, в январе – марте 2022 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 726,2 тыс. кв. метров, или 129,1% к уровню января – марта 2021 года.

Индивидуальными застройщиками построено 429,6 тыс. кв. метров введенного жилья (59,2% от общего объема введенного жилья), или 128,1% к уровню января – марта 2021 года.

#### **Автомобильный транспорт**

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – марте 2022 года составил 2084,3 млн. тонно-км, или 110,6% к уровню января – марта 2021 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – марте 2022 года перевезено 6,4 млн. тонн грузов, или 95,3% к уровню января – марта 2021 года.

#### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – марте 2022 года составил, по данным Свердловскстата, 316,2 млрд. рублей, или 103,4% к уровню января – марта 2021 года в сопоставимых ценах.

Оборот общественного питания в январе – марте 2022 года сложился в сумме 13 млрд. рублей, что составляет 113,6% к уровню января – марта 2021 года в сопоставимых ценах.

## Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 апреля 2022 года составила 18 807 человек (на 01.04.2021 – 69 633 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 апреля 2022 года составил 0,89% (на 01.04.2021 – 3,31%).

## Демографическая ситуация

Демографическая ситуация в Свердловской области в январе – марте 2022 года, по оперативным данным Свердловскстата, характеризуется следующими данными:

родилось 9956 детей (95,6% к уровню января – марта 2021 года);

умерло 17 675 человек (99,5% к уровню января – марта 2021 года).

Естественная убыль населения составила 7719 человек.

По статистическим данным за январь – февраль 2022 года

## Заработная плата

В январе – феврале 2022 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 48 228 рублей (110,4% к уровню января – февраля 2021 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 53 442,5 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,6 раза), в металлургическом производстве (на 32%), в сфере добычи полезных ископаемых (на 29%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 27%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 11%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром, в производстве напитков, в транспортировке и хранении (на 10%).

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в деревообработке (128,7% к уровню января – февраля 2021 года), в организациях по производству бумаги и бумажных изделий (122,4%), в сфере добычи полезных ископаемых (121,9%), в строительных организациях (119,5%), в организациях по производству лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (118,5%), в организациях по производству строительных материалов (117,6%).

В пределах 110-115% динамика заработной платы сложилась в организациях большинства подотраслей обрабатывающих производств, а также в транспортировке и хранении, в организациях оптовой и розничной торговли, в сельском и лесном хозяйстве.

## Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – феврале 2022 года, по предварительным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 100,8 млрд. рублей, что в 1,8 раза выше уровня января – февраля 2021 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – феврале 2022 года составила 117,9 млрд. рублей, что в 1,7 раза выше уровня января – февраля 2021 года.

*Источник - <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-marte-2022>*

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, торговая, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Рынок недвижимости может подразделяться на *активный и неактивный*.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные земельные участки, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные земельные участки, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, земельные участки под офисно-торговую, жилую застройку, расположенные в больших городах, земельные участки под индустриальную застройку, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

*Источник информации: Оценка стоимости имущества: учеб. пособие /О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева, под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.-736 с. (Университетская серия).*

Согласно раздела 5 ФСО-7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

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

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

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков. Классификация земельных участков представлена в Таблице 8.2.1.

Таблица 8.2.1.

#### Классификация земельных участков

№ п/п	Категория	Разрешенное использование
1	земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья
		земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями
		земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для

№ n/n	Категория	Разрешенное использование	
		обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений земли, занятые замкнутыми водоемами земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
2	земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	1) жилая зона	индивидуальная жилая застройка малоэтажная смешанная жилая застройка среднеэтажная смешанная жилая застройка многоэтажная жилая застройка иные виды застройки
		2) общественно-деловая зона	застройка административными зданиями застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам
		3) производственная зона	застройка промышленными объектами застройка коммунально-складскими объектами застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
		4) зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта застройка объектами связи застройка объектами инженерной инфраструктуры застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам
		5) рекреационная зона	земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
		6) зона сельскохозяйственного использования	
		7) зона специального назначения	
		8) зона военных объектов	
		9) иные территориальные зоны	
3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК)		земли промышленности
			земли энергетики
			земли транспорта
			земли связи, радиовещания, телевидения, информатики
			земли для обеспечения космической деятельности
			земли обороны и безопасности
			земли иного специального назначения
4	земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)		земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов
			земли природоохранного назначения
			земли рекреационного назначения
			земли историко - культурного назначения
			иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами
5	земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)		лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие)
			предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)
6	земли водного фонда (ст. 102 ЗК)		земли, занятые водными объектами
			земли водоохранных зон водных объектов
			земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов
7			земли запаса

Принимая во внимание все выше изложенное, цели и задачи оценки, а также количественные и качественные характеристики объекта, оценщик сегментирует рынок недвижимости по следующим критериям, и определяет сегмент рынка, к которому относится объекта оценки:

- по типу недвижимости – земельные участки;
- в зависимости от состояния – незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- по экономической активности регионов – активный рынок;
- по категории земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения;
- по группе разрешенного использования – земельные участки под сельскохозяйственное производство.
- по местоположению – Артемовский городской округ и близлежащие округа.

**Вывод:** таким образом, далее приведен анализ рынка земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» под сельскохозяйственное производство на территории Свердловской области, Артемовского район и близлежащих районов, по состоянию на указанную в задании дату оценки: - 11 мая 2022 года.

### **8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

По мнению большинства практикующих экспертов-оценщиков на стоимость земельных участков оказывают влияние следующие факторы:

1. статус земельного участка (категория и разрешенное использование), наличие правоустанавливающих документов на землю;
  2. местоположение земельного участка, инвестиционная привлекательность района расположения, ближайшее окружение;
  3. наличие сетей инженерно-технического обеспечения и внешнего благоустройства, возможность их подведения;
  4. наличие различного рода обременений на земельный участок;
  5. площадь земельного участка;
  6. состояние почв и рельеф земельного участка;
  7. транспортная доступность (наличие подъездных путей, характеристики выезда из города).
- Влияние на стоимость объекта оценки экологических и иных факторов не выявлено.

Оценщиком был проведен анализ предложений по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство в Свердловской области по состоянию на 11 мая 2022 года, публикуемых в следующих средствах массовой информации и иных, доступных для оценщика, источниках информации:

- Avito.ru (архивные объявления через сервис ruads.org)
- <https://www.domofond.ru>;

Для анализа были использованы предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения. Оценщиком в ходе анализа предложений были исключены объявления о продаже земельных участков под офисно-торговое (общественно-деловое) использование, земельные участки под индивидуальное жилищное строительство из категории земель населенных пунктов. Приведенный ниже анализ цен на земельные участки в Свердловской области можно рассматривать как очень приблизительные. Кроме того, в расчет взяты цены продавцов, от которых в большинстве случаев возможен значительный торг.

**Цены предложений на земельные участки**

№	Характеристика по данным объявления	По данным идентификации					Стоимость объекта, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник
		Кадастровый номер	Адрес	ВРИ	Площадь, кв.м	Право			
1	Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 66:02:0102005:299 Адрес: Свердловская обл., Артемовский р-н, д. Лисава, ул. Ленина, 4. Площадь 362727 кв.м.(36 Га) Земли сельхозназначения могут использоваться для ведения сельхозпроизводства, размещения зданий и сооружений. Собственность, без обременений. Если участок интересен, то пишите вашу цену	66:02:0102005:299	обл. Свердловская, р-н Артемовский, д. Лисава, ул. Ленина, дом 4	для ведения сельскохозяйственного производства	362 727	Собственность	900 000	2,48	<a href="https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_artemovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3627_ga_snt_dnp_2410570557">https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_artemovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3627_ga_snt_dnp_2410570557</a>
2	Продаётся земельный участок, Свердловская область Артемовский район перекрёсток дорог Реж-Артемовский-Ирбит-Алапаевск(2340 соток = 23,4га, для сельхозназначения, электроэнергия) кадастровый номер 66:02:1701001:1370 площадь 23,4 га, цена 950 т.р.	66:02:1701001:1370	Свердловская область, Артемовский р-н, в 700 метрах по направлению на юго-восток от дома №4 по ул. Ленина в д. Лисава	для ведения сельскохозяйственного производства	234 156	Собственность	950 000	4,06	<a href="https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_artemovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_2082542936">https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_artemovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_2082542936</a>
3	Продам земельный участок с кадастровым номером 66:01:3902011:70. Земельный участок расположен в экологически чистом месте, идеально подходящий для крестьянского (фермерского) хозяйства. Площадь 112878 кв.м. торг.	66:01:3902011:70	Свердловская область, Алапаевский район	Крестьянское хозяйство	112 878	Собственность	2 900 000	25,69	<a href="https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_pokrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_1128_ga_snt_dnp_1913692676">https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_pokrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_1128_ga_snt_dnp_1913692676</a>
4	Продам земельный участок с кадастровым номером 66:01:3901024:352. Категория земель: сельскохозяйственных назначений для сельскохозяйственного использования По адресу Алапаевский район на границе с Режевским районом. Площадь 156 045 кв.м ( 16 га)	66:01:3901024:352	Свердловская область, Алапаевский район	Для сельскохозяйственного использования	156 046	Собственность	800 000	5,13	<a href="https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_165_ga_snt_dnp_2373502983">https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_165_ga_snt_dnp_2373502983</a>

№	Характеристика по данным объявления	По данным идентификации					Стоимость объекта, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник
		Кадастровый номер	Адрес	ВРИ	Площадь, кв.м	Право			
	Межевание проведено.								
5	Продам или сдам в аренду земельный участок под сельскохозяйственную деятельность, торг уместен	66:22:0506001:54	обл. Свердловская, р-н Режевской, СПК "Урал", урочище "За рекой", участок № VIII	Для сельскохозяйственного использования	59 998	Собственность	1 500 000	25,00	<a href="https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_2246298060">https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_2246298060</a>
6	Продам землю с/х назначения 13.23 гектар, на участке есть небольшой лес, входящий в площадь участка. Рядом от деревни и дорог, рядом электричество и граница с землями поселений. Торг.	66:22:0503002:6	обл. Свердловская, р-н Режевской, Урочище "У Ошепковского кладбища", СПК "Глинский"	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	132 383	Собственность	700 000	5,29	<a href="https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_1323_ga_snt_dnp_2263673107">https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_1323_ga_snt_dnp_2263673107</a>
7	Продается участок земли сельхозназначения адрес: Свердловская обл., Режевской район, СПК «Глинский», (село Глинское), урочища «за рекой» кадастровый номер 66:22:0506001:94, от Екатеринбурга 95 км	66:22:0506001:94	Свердловская область, Режевской район, СПК «Глинский», урочище «За рекой»	Для сельскохозяйственного использования	20 002	Собственность	225 000	11,25	<a href="https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_823338523">https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_823338523</a>
8	Продам земли сельхозназначения 4, 6 га. 90 км. от Екатеринбурга. Рядом асфальтированная дорога, линия электропередач, село Арамашка в двух км от участка. Участок граничит с линией передач.	66:22:0503001:423	Свердловская область, Режевской район, СПК "Глинский"	Для сельскохозяйственного использования	46 000	Собственность	1 500 000	32,61	<a href="https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_2128837506">https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_2128837506</a>
9	Земля в районе д. Голендухино, обрабатывается, продажа от собственника.	66:22:0505002:199	Свердловская область, Режевской район, с. Глинское, СПК «Глинский», урочище «Аэродром»	Для сельскохозяйственного использования	69 000	Собственность	500 000	7,25	<a href="https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_69_ga_snt_dnp_2386703772">https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_69_ga_snt_dnp_2386703772</a>

№	Характеристика по данным объявления	По данным идентификации					Стоимость объекта, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник
		Кадастровый номер	Адрес	ВРИ	Площадь, кв.м	Право			
10	<p>Продается земельный участок с/х назначения                      Площадь: 52,5 Га                      Расположение: Режевской район, ПСК "Клевакинский"                      Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения                      Разрешенное использование: для сельхозиспользования                      Участок в собственности.                      Кадастровый номер 66:22:0104002:226                      Настоящее предложение ни при каких обстоятельствах не должно рассматриваться в качестве юридически обязывающего документа и не является офертой.</p>	66:22:0104002:226	<p>обл. Свердловская, р-н Режевской, ПСК "Клевакинский", урочище "У водокачки", 3 поле</p>	Для сельхозиспользования	525 135	Собственность	1 600 000	3,05	<a href="https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_5251_ga_snt_dnp_2213273709">https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_5251_ga_snt_dnp_2213273709</a>
11	<p>Продается земельный участок с/х назначения                      Площадь: 105,2 Га                      Расположение: Режевской район, ПСК "Клевакинский"                      Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения                      Разрешенное использование: для сельхозиспользования                      Участок в собственности.                      Кадастровый номер 66:22:0104002:232                      Настоящее предложение ни при каких обстоятельствах не должно рассматриваться в качестве юридически обязывающего документа и не является офертой.</p>	66:22:0104002:232	<p>обл. Свердловская, р-н Режевской, ПСК "Клевакинский", урочище "За гаражом", 2 поле</p>	Для сельхозиспользования	1 052 487	Собственность	3 100 000	2,95	<a href="https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_10525_ga_snt_dnp_2213663389">https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_10525_ga_snt_dnp_2213663389</a>

В результате анализа был определен следующий интервал значений цены продажи земельных участков под сельскохозяйственное использование в Свердловской области, Артемовском районе и близлежащих районах:

- Интервал границ, в котором может находиться стоимость объекта оценки, составляет 2,48 – 33 руб./кв.м. Среднее значение удельной стоимости составило – 11,34 руб/кв.м.

Значительный интервал границ объясняется слабой развитостью рынка, продавцы в отсутствие широкого спектра предложений выставляют цены исходя из собственных соображений и пожеланий. Это связано с «сумбурностью» рынка. На первое место встают локальные факторы местоположения и перспектива использования каждого объекта индивидуально. Под перспективой использования понимается, прежде всего, возможность получения разрешений на строительства. Таким образом, имеющиеся цены предложений являются очень неоднозначными и предполагают, в конечном счете, большой диапазон. Подробнее анализ ценообразующих факторов влияющих на стоимость представлен в подразделе 8.5. отчета.

### **8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

#### ***8.5.1. Информация о спросе и предложении в сегменте рынка, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов***

В открытых источниках информации отсутствует аналитическая информация о предложении и спросе на земельные участки за период предшествующий дате оценки. Данный анализ проводится только на основании информации сети Интернет. Оценщиком были использованы поисковые системы «yandex.ru», «google.ru», «go.mail.ru», предложений о спросе на земельные участки аналогичных оцениваемому не выявлено.

Отсутствие информации о спросе в открытых источниках информации, скорее всего, связано с тем, что существует множество риелтерских организаций и интернет-сайтов, на которых представлено большое количество предложений о продаже недвижимости, в связи с чем отсутствует необходимость в подаче объявления о спросе.

Оценщиком было выявлено 10 предложений о продаже земельных участков под сельскохозяйственное назначение в Свердловской области.

На рынке отсутствует четкая классификация критериев, влияющих на стоимость земельных участков. На основании изучения имеющихся предложений на дату оценки, а также нормативной литературы, можно выделить следующие факторы:

- условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой проведения исследования, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- целевое использование объекта;
- объем передаваемых прав;
- физические характеристики (площадь, развитость инфраструктуры);

#### ***8.5.2. Информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов***

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 Земельные участки, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., при сравнении земельных участков необходимо рассматривать следующие ценообразующие факторы:

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0.37
2	Передаваемые имущественные права	0.16
3	Наличие электроснабжения на участке	0.14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0.14
5	Наличие газоснабжения на участке	0.11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0.10

Приведенные данные отражают мнение большинства оценщиков, поэтому могут применяться для соответствия отчета требованиям ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» и ФСО № 7 «Оценка недвижимости». Ниже приводятся диапазоны значений данных факторов.

#### **Анализ каждого фактора для целей применимости при оценке объектов недвижимости**

Перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на основании изучения следующих источников, имеющихся в распоряжении оценщика:

- Справочники Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки:
- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Нижний Новгород 2020 (Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.)
- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации» Нижний Новгород 2020 (Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.)  
*Представленная в справочниках Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки информация основана на материалах опроса 236 профессиональных оценщиков из 63 городов России, в том числе и из городов Свердловской области. Поправочные коэффициенты (корректировки) справочников отражают мнение большинства оценщиков, они предназначены для использования в процессе оценке недвижимости.*

#### **Анализ интервалов значений факторов:**

##### **Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков:**

- Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород 2020 (Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.), на стр. 259 приведены границы интервалов скидок на торг по категориям городов для земельных участков од.

### 13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

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

Расчет на местоположение состоит из показателей – «Средняя заработная плата», опубликованный Управлением Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области<sup>1</sup> и показателя «Статус населенного пункта» по данным Справочника оценщика недвижимости-2020, Часть 1 Земельные участки, опубликованным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Н.Новгород 2020 г., стр. 81. Под ред. Лейфер Л.А

Достаточного количества предложений в районе расположения объекта оценки не выявлено, следовательно, необходимо ввести корректировочный коэффициент. Для земельных участков в сегменте рынка объекта оценки, важным определяющим фактором ценности является близкое расположение транспортных магистралей, наличие инфраструктуры. Для полноценного анализа Оценщик использует экономический показатель среднемесячной заработной платы работников по округам Свердловской области за январь-декабрь 2021 год, опубликованный Управлением Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Оценщик полагает, что данный показатель в большей мере отражает покупательскую способность округа, а, следовательно, наличия градообразующих действующих предприятий, уровня цен. Сведения по заработной плате приняты, на основании данных Управления Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и тип населенного пункта.

Поправка по заработной плате:

$$П = Z_{00} / Z_{0a}$$

Где:

Z<sub>00</sub> – значение среднемесячной зарплаты по округу объекта оценки, руб.

Z<sub>0a</sub> – значение среднемесячной зарплаты по округу объекта аналога, руб.

Так как в рамках одного городского округа могут быть разные типы населенных пунктов (райцентр и мелкие села), необходимо также учесть **статус населенного пункта**. Корректировка по статусу населенного пункта принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2020, Часть 1 Земельные участки, опубликованным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Н.Новгород 2020 г., стр. 81. Под ред. Лейфер Л.А

<sup>1</sup> <https://gks.ru/dbscripts/munst/munst65/DbInet.cgi>

**Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)**

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

**Под жилую застройку**

Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.58	0.64
Прочие населенные пункты	0.48	0.45	0.51

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

Поправка определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2020, Часть 2 Земельные участки, опубликованным Приволжским центром финансового консалтинга и оценки. Н.Новгород 2020 г., стр. 85-86. Под ред. Лейфер Л.А

#### Корректировка на состав передаваемых прав

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

#### Общая площадь объекта (фактор масштаба).

• «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород 2020. В сборнике приведены корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под различную застройку. Принимаются данные для городов менее 1 млн жителей, так как справочник не предоставляет данные для земли под сельское хозяйство по категориям городов. Представлены лишь данные для Москвы, Санкт-Петербурга, городов-миллионников

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$K_{\text{масштаб}} = \left( \frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$  – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$  – площадь объекта аналога, кв.м.

$k$  – коэффициент торможения.

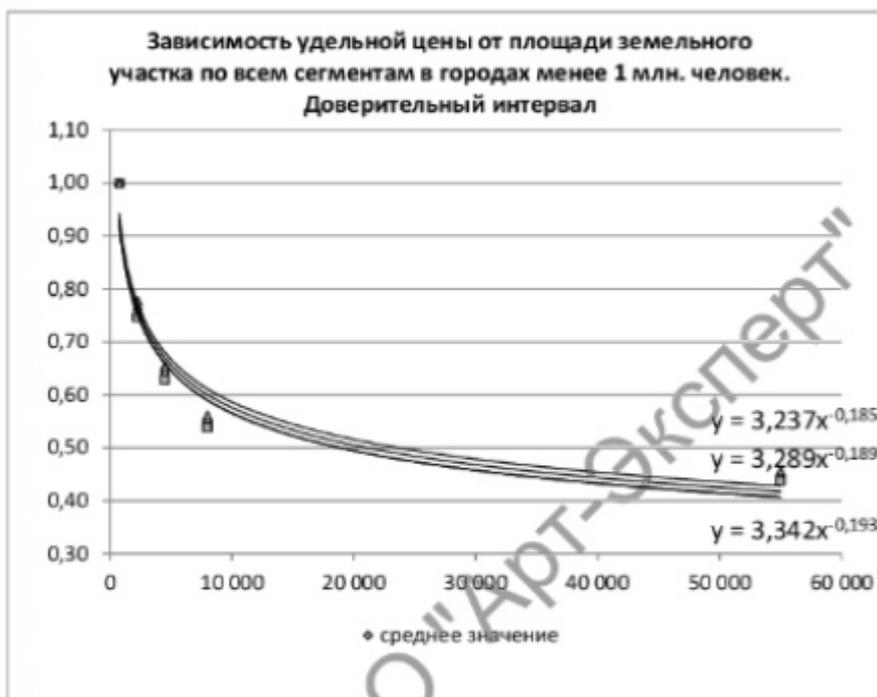


Рис. 31

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв. м (7,75 соток)

**Диапазон корректировок по приведенным источникам:**

Сводная таблица корректировок при этом не приводится, учитывая разный формат зависимостей в источниках.

Расчет корректировки на масштаб оцениваемого земельного участка будет приведен далее.

**Обеспеченность коммуникациями.**

• «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород 2020. На странице 166 приведены значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков под ИЖС:

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,14	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,13	1,24

### Наличие свободного подъезда к участку.

Наличие свободного подъезда к участку является ценообразующим фактором и необходимо его учитывать. Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков. Под осложненным подъездом понимается путь к участку в объезд, подъезд через соседние участки, отсутствие асфальтированного съезда на участок. Для расчета поправки на наличие свободного подъезда оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2020, Часть 1 Земельные участки, опубликованным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Н.Новгород 2020 г., стр. 240. Под ред. Лейфер Л.А.

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

Таблица 96.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,20	1,18	1,22

### Конфигурация, форма, рельеф участка

• Статистика рынка недвижимости, публикуемая некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

**Вывод:** Объектом оценки является земельный участок из категории «земли сельскохозяйственного назначения». Проведен анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения и влияния ценообразующих факторов на стоимость земли.

На дату оценки (11.05.2022 г.) в среднем земельный участок сельскохозяйственного назначения с возможностью строительства сельскохозяйственных объектов, расположенный в Свердловской

**области, Артемовском районе и близлежащих районах выставляется по цене 2,48 руб/кв.м. - 33 руб/кв.м. Средняя цена – 11,34 руб/кв.м. На рынке земельных участков встречаются объекты, как с заниженной ценой предложения, так и с завышенной.**

**Цена может «проседать» за счёт наличия предложений по продаже права аренды земельных участков либо права собственности с какими-либо ограничениями (обременениями) права. Высокая цена за 1 кв.м. обусловлена наличием проектной документации, улучшений на земельном участке, возможностью смены категории или разрешённого использования земельного участка и прочими факторами.**

**Большое влияние на цену оказывает местоположение объекта недвижимости, площадь земельного участка, объём передаваемых прав. В целом рынок в сегменте объекта оценки развит слабо, его можно охарактеризовать как «сумбурный».**

**Таким образом, далее в расчетах учтены все необходимые поправки с приведением интервалов их значений.**

## РАЗДЕЛ 9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

### 9.1. Основные понятия и термины

*Объект оценки* - к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

*Цена* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

*Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

*Итоговая величина стоимости* – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

*Подход к оценке* – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

*Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)* – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

*Допущение* – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

*Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

*Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

## **9.2. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки**

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

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

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

### **Основные принципы, использованные оценщиком при составлении отчета:**

- в отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

### **9.3. Характеристика подходов и методов оценки**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. В соответствии с пунктом 24 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

На основе обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке определяется итоговая стоимость объекта оценки.

### **9.3.1. Затратный подход**

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Методы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости.

Методы затратного подхода при оценке стоимости земли также могут применяться:

- для определения стоимости сооружений, построек, объектов инженерной инфраструктуры земельного участка, стоимости коренного улучшения сельскохозяйственных угодий, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения культурно-технических работ;
- для определения стоимости почвы или грунта, например, растительные грунты могут быть оценены по затратам на их искусственное создание;
- для оценки капитализированной стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки искусственных водоемов, предназначенных для разведения рыбы или иных целей;
- для оценки стоимости рекультивационных работ при возврате земель после горных и промышленных разработок, или для оценки затрат, необходимых для приведения в пригодное для использования состояние залежей, например, если они заросли древесно-кустарниковой растительностью, заболотились или подверглись другим неблагоприятным изменениям.

Незастроенный земельный участок, обустроенный объектами инженерной инфраструктуры, может оцениваться в рамках затратного подхода по сумме затрат на создание данной инфраструктуры, а также затрат на приобретение необустроенного данными объектами инфраструктуры земельного участка.

Основные недостатки затратного подхода заключаются в получении либо избыточных и завышенных значений, либо заниженных значений и создании иллюзии объективности.

### **9.3.2. Сравнительный подход**

В рамках сравнительного подхода используются следующие методы определения стоимости земельного участка:

1. метод сравнения продаж;
2. метод выделения;
3. метод распределения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и сооружениями (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:

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. местоположение и окружение;
2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
3. физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
4. транспортная доступность;
5. инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
6. расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка методами затратного подхода;
7. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

1. наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
2. наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
3. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
6. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **9.3.3. Доходный подход**

В рамках доходного подхода используются следующие методы определения стоимости земельного участка:

1. метод капитализации земельной ренты;
2. метод остатка;
3. метод предполагаемого использования.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

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

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

Метод предполагает следующую основную последовательность действий:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
4. расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Данный метод применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для расчета методом предполагаемого использования требуется наличие информации о сделках по сдаче в аренду строений и сооружений на застроенных и сопоставимых с оцениваемым земельным участком, а также возможность расчета остаточной стоимости существующих или полной восстановительной стоимости прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений для выбранных видов использования оцениваемого земельного участка.

#### 9.3.4. Выбор уместных подходов и методов оценки

Таблица 9.3.1.

№ п/п	Наименование метода	Условия применения	Применимость
<b>Сравнительный подход</b>			
1	Метод сравнения продаж	Применяется для застроенных и незастроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	Применим при условии наличия на рынке объектов аналогов, т.е. объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость по которым известна цена продажи. В противном случае применение методы невозможно.
2	Метод выделения (элементы затратного	Применяется для застроенных земельных участков при: 1) наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости,	Не применяется. Проведенный анализ рынка земельных участков показал отсутствие информации о сделках с единичными объектами недвижимости,

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование метода</b>	<b>Условия применения</b>	<b>Применимость</b>
	подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка)	включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); 2) соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	аналогичными тому, в состав которого входит оцениваемый земельный участок.
3	Метод распределения	Применяется для застроенных земельных участков при: 1) наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); 2) наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3) соответствии улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Не применяется. Проведенный анализ рынка земельных участков показал отсутствие информации цен предложений с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
<b>Доходный подход</b>			
1	Метод капитализации земельной ренты	Применяется для застроенных и незастроенных земельных участков при возможности получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Не применяется. В результате постоянного мониторинга рынка земельных участков выявлено, что рынок аренды земельных участков не развит. Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, оценщик считает возможным отказ от методов доходного подхода
2	Метод остатка	Применяется для застроенных и незастроенных земельных участков при возможности застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход	Не применяется. Отсутствует достоверная информация о стоимости воспроизводства объекта недвижимости на земельном участке, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.
3	Метод предполагаемого использования	Применяется для застроенных и незастроенных земельных участков при возможности использования земельного участка способом, приносящим доход	Не применяется. Отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

#### 9.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки

В рамках данного отчета оценщик считает целесообразным использовать сравнительный подход к оценке с применением метода сравнения продаж, одним из условий применения которого, является наличие на рынке объектов аналогов, т.е. объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость по которым известна цена продажи. Обоснование применения, а также порядок определения стоимости в рамках данного метода описаны в разделе 9.3. настоящего Отчета.

На этапе сбора информации Оценщикам не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

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

В соответствии с п. 13 ФСО № 1 для расчетов могут использоваться данные по ценам предложений (приглашений делать оферты) из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщиков, оправдан с той

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

#### **9.4.1. Выбор объектов-аналогов и элементов сравнения**

Выбор объектов-аналогов был осуществлен согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития, России от 20.05.2015 г. № 297. Согласно данному стандарту: аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В данном отчете используется понятие объект сравнения – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого представляет оферту. Отбор сопоставимых объектов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых:

- категория земель – земли сельскохозяйственного назначения;
- разрешенное использование – с возможностью строительства сельскохозяйственных объектов;
- местоположение – Артемовский и близлежащие районы;
- права, передающиеся по участку – предпочтение отдается объектам, передающимся на праве собственности. Земельные участки передающиеся на праве аренды рассматриваются только в случае идентичного разрешенного использования;

При невозможности установить ценообразующие характеристики и достоверные данные по объектам, оценщик, в целях соблюдения принципа обоснованности и однозначности, не использует данные объекты в качестве аналогов.

Выбор объектов сравнения производился на основе данных, публикуемых в следующих средствах массовой информации г. Екатеринбурга:

- Avito.ru (архивные объявления через сервис ruads.org)
- <https://www.domofond.ru>;

В процессе анализа цен продаж (раздел 8.4. отчета об оценке) Оценщиком было выявлено на рынке 11 предложений по продаже земельных участков под сельскохозяйственное использование в Свердловской области. Информация по ним сведена в Таблице 8.4.1.

В таблице 9.4.2 приводится выбор объектов аналогов и отказ от использования в качестве таковых, остальных объектов выборки.

Информация об объекте оценки и объектах-аналогах:

Таблица 9.4.2.

**Информация об объекте оценки и объектах-аналогах**

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог 1</b>	<b>Объект-аналог 2</b>	<b>Объект-аналог 3</b>	<b>Объект-аналог 4</b>
Местоположение	обл. Свердловская, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17	обл. Свердловская, р-н Артемовский, д. Лисава, ул. Ленина, дом 4	Свердловская область, Артемовский р-н, в 700 метрах по направлению на юго-восток от дома №4 по ул. Ленина в д. Лисава	обл. Свердловская, р-н Режевской, Урочище "У Ощепковского кладбища", СПК "Глинский"	обл. Свердловская, р-н Режевской, ПСК "Клевакинский", урочище "У водокачки", 3 поле
Кадастровый номер	66:02:0102005:295	66:02:0102005:299	66:02:1701001:1370	66:22:0503002:6	66:22:0104002:226
Район в области	Артемовский городской округ	Артемовский городской округ	Артемовский городской округ	Режевской городской округ	Режевской городской округ
Тип населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
прочие населенные пункты	-	<a href="https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_artemovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3627_ga_snt_dnp_2410570_557">https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_artemovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3627_ga_snt_dnp_2410570_557</a>	<a href="https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_artemovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_208_2542936">https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_artemovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_208_2542936</a>	<a href="https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_1323_ga_snt_dnp_226_3673107">https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_1323_ga_snt_dnp_226_3673107</a>	<a href="https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_5251_ga_snt_dnp_221_3273709">https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_5251_ga_snt_dnp_221_3273709</a>
Описание объекта	Земельный участок для сельскохозяйственного использования	Земельный участок для сельскохозяйственного использования	Земельный участок для сельскохозяйственного использования	Земельный участок для сельскохозяйственного использования	Земельный участок для сельскохозяйственного использования
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельхозиспользования
Использование на дату оценки/улучшения	Не используется	Незастроенный участок	Незастроенный участок	Незастроенный участок	Незастроенный участок
Расположение относительно автомагистрали	На отдалении от автомагистрали	На отдалении от автомагистрали	На отдалении от автомагистрали	На отдалении от автомагистрали	На отдалении от автомагистрали
Наличие /отсутствие свободного подъезда к участку	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Нет	Отсутствуют, участок не застроен	Отсутствуют, участок не застроен	Отсутствуют, участок не застроен	Отсутствуют, участок не застроен
Наличие железной дороги	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Конфигурация, форма, рельеф участка	Ровный участок, пригоден для строительства	Ровный участок, пригоден для строительства	Ровный участок, пригоден для строительства	Ровный участок, пригоден для строительства	Ровный участок, пригоден для строительства

Тип цены	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Месяц предложения	-	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Апрель 2022	Апрель 2022
Общая площадь объекта, кв.м.	461 981	362 727	234 156	132 383	525 135
Цена предложения по продаже земельного участка, руб.		900 000	950 000	700 000	1 600 000
Цена предложения по продаже земельного участка, руб./кв.м.		2,48	4,06	5,29	3,05

Вес аналога

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

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

Где:

- $d_i$  - вес аналога;
- $k_i$  - количество введенных поправок для  $i$ -го аналога;
- $n$  - количество объектов-аналогов.

Для проведения корректировок Оценщик выбрал в качестве единицы сравнения цену предложения за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, выраженную в рублях. Можно выделить три основных критерия выбора данной единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Аналитические материалы по рынку объектов недвижимости оперируют ценами, выраженными в рублях за квадратный метр, поэтому Оценщик счел использование цены за 1 кв.м. наиболее оптимальной.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (общий знаменатель). Необходимая информация для расчета есть: известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за квадратный метр общей площади».
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора. Использование удельной цены рекомендовано методической литературой по оценке объектов недвижимости.

**Описание вносимых корректировок**

**Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков:**

- Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород 2020 (Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.), на стр. 259 приведены границы интервалов скидок на торг по категориям городов для земельных участков од.

**13.2.1. Коллективное мнение оценщиков**

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

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

Расчет на местоположение состоит из показателей – «Средняя заработная плата», опубликованный Управлением Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области<sup>2</sup> и показателя «Статус населенного пункта» по данным Справочника оценщика недвижимости-2020, Часть 1 Земельные участки, опубликованным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Н.Новгород 2020 г., стр. 81. Под ред. Лейфер Л.А

Достаточного количества предложений в районе расположения объекта оценки не выявлено, следовательно, необходимо ввести корректировочный коэффициент. Для земельных участков в сегменте рынка объекта оценки, важным определяющим фактором ценности является близкое расположение транспортных магистралей, наличие инфраструктуры. Для полноценного анализа Оценщик использует экономический показатель среднемесячной заработной платы работников по округам Свердловской области за январь-декабрь 2021 год, опубликованный Управлением Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Оценщик полагает, что данный показатель в большей мере отражает покупательскую способность округа, а, следовательно, наличия градообразующих действующих предприятий, уровня цен. Сведения по заработной плате приняты, на основании данных Управления Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и тип населенного пункта.

Поправка по заработной плате:

$$П = З_{00} / З_{0a}$$

Где:

З<sub>00</sub> – значение среднемесячной зарплаты по округу объекта оценки, руб.

З<sub>0a</sub> – значение среднемесячной зарплаты по округу объекта аналога, руб.

### Свердловская область

Выберите формат документа   Период  по

**Среднемесячная заработная плата  
работников организаций (без субъектов  
малого предпринимательства) (с 2017 года),  
рубль,  
Городские округа Свердловской области,  
Городской округ, городской округ с  
внутригородским делением,  
Всего по обследуемым видам экономической  
деятельности,  
январь-декабрь**

	2021
Артемовский городской округ	38866,2
Режевской городской округ	38257,9

Расчет поправочных коэффициентов по заработной плате представлен ниже в таблице 9.4.4

<sup>2</sup> <https://gks.ru/dbscripts/munst/munst65/DbInet.cgi>

Таблица 9.4.4

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Городской округ	Артемовский городской округ	Артемовский городской округ	Артемовский городской округ	Режевской городской округ	Режевской городской округ
Среднемесячная заработная плата работников 2021	38866,2	38866,2	38866,2	38257,9	38257,9
Коэффициент поправки		1,00	1,00	<b>1,02</b>	<b>1,02</b>

Так как в рамках одного городского округа могут быть разные типы населенных пунктов (райцентр и мелкие села), необходимо также учесть **статус населенного пункта**. Все объекты аналоги и объект оценки расположены в прочих населенных пунктах. Корректировка не требуется.

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

Поправка определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2020, Часть 2 Земельные участки, опубликованным Приволжским центром финансового консалтинга и оценки. Н.Новгород 2020 г., стр. 85-86.

### Корректировка на состав передаваемых прав

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

Все объекты аналоги передаются на праве собственности, корректировка не требуется.

### Обеспеченность коммуникациями.

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород 2020. На странице 166 приведены значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков под ИЖС:

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,14	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,13	1,24

Корректировка не требуется.

### Конфигурация, форма, рельеф участка

- Статистика рынка недвижимости, публикуемая некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

## на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2022 г.)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

### Общая площадь объекта (фактор масштаба).

• «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород 2020. В сборнике приведены корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под различную застройку. Принимаются данные для городов менее 1 млн жителей, так как справочник не предоставляет данные для земли под сельское хозяйство по категориям городов. Представлены лишь данные для Москвы, Санкт-Петербурга, городов-миллионников

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$K_{\text{масштаб}} = \left( \frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$  – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$  – площадь объекта аналога, кв.м.

$k$  – коэффициент торможения.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

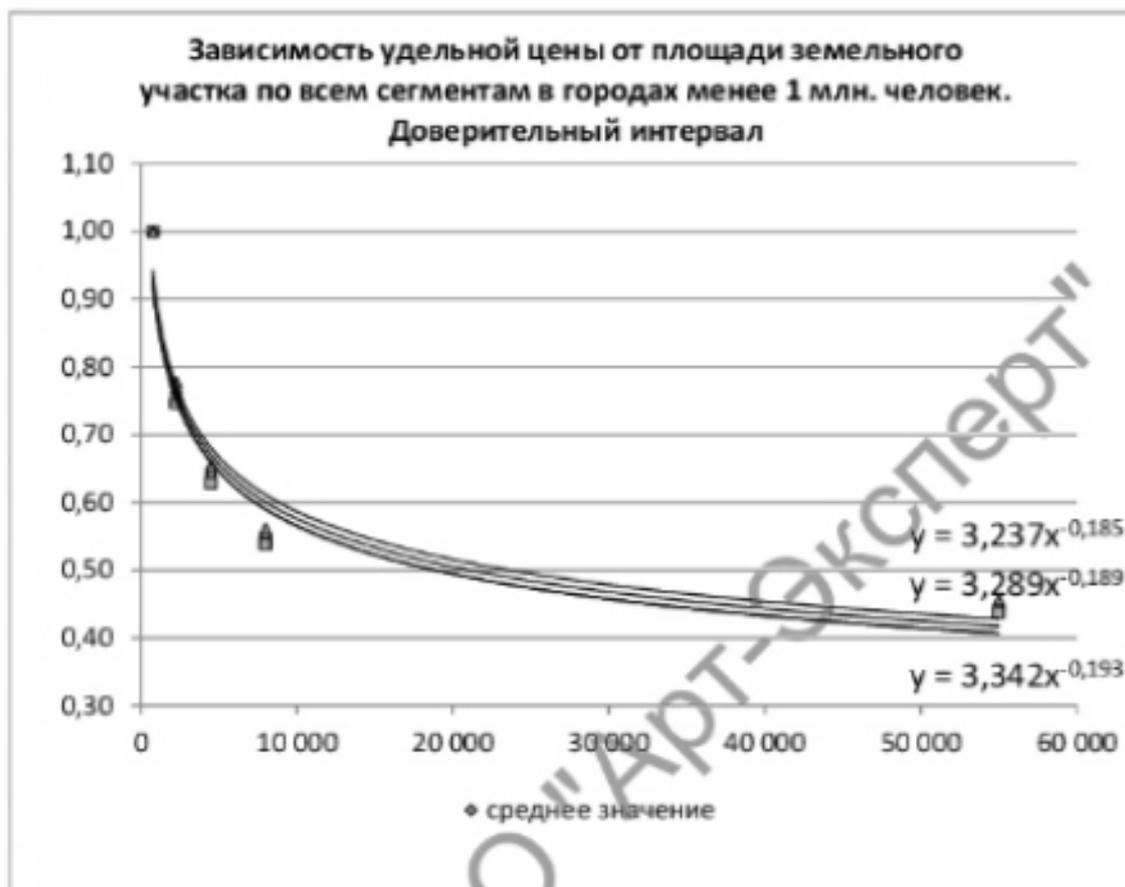


Рис. 31

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв. м (7,75 соток)

Ниже в таблице 9.4.6 будет определено значение корректировки на масштаб.

Таблица 9.4.6

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь объекта, кв.м.	461 981	362 727	234 156	132 383	525 135
«Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород 2020 	0,068	0,071	0,077	0,086	0,066
Коэффициент поправки		<b>0,958</b>	<b>0,883</b>	<b>0,791</b>	<b>1,030</b>

**9.4.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Таблица 9.4.2.1

**Расчет стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж**

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог 1</b>	<b>Объект-аналог 2</b>	<b>Объект-аналог 3</b>	<b>Объект-аналог 4</b>
Общая площадь объекта, кв.м.	461 981	362 727	234 156	132 383	525 135
Цена предложения земельного участка, руб.		900 000	950 000	700 000	1 600 000
Цена предложения 1 кв.м. земельного участка, руб.		2,48	4,06	5,29	3,05
Учет снижения цены во время торгов, %		-16,40	-16,40	-16,40	-16,40
Скорректированная цена 1 кв.м. земельного участка, руб.		2,07	3,39	4,42	2,55
Поправка на район в области		1,00	1,00	1,02	1,02
Скорректированная цена 1 кв.м. земельного участка, руб.		2,07	3,39	4,51	2,60
Поправка на тип населенного пункта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м. земельного участка, руб.		2,07	3,39	4,51	2,60
Поправка на состав передаваемых прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м. земельного участка, руб.		2,07	3,39	4,51	2,60
Поправка на расположение относительно крупных автомагистралей		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м. земельного участка, руб.		2,07	3,39	4,51	2,60
Поправка на наличие/отсутствие коммуникаций		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м. земельного участка, руб.		2,07	3,39	4,51	2,60
Поправка на наличие/отсутствие ж/д путей		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м. земельного участка, руб.		2,07	3,39	4,51	2,60
Поправка на форму, конфигурацию участка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м. земельного участка, руб.		2,07	3,39	4,51	2,60
Поправка на свободный подъезд к участку		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м. земельного участка, руб.		2,07	3,39	4,51	2,60
Поправка на масштаб, %		0,958	0,883	0,791	1,030
Скорректированная цена 1 кв.м. земельного участка, руб.		1,98	2,99	3,57	2,68
<b>Коэффициент вариации*</b>		<b>23,609%</b>			
Количество корректировок		2	2	3	3
Удельный вес аналога		0,30	0,30	0,20	0,20
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		<b>2,74</b>			
Стоимость объекта оценки с позиции сравнительного подхода, с учетом округления, руб.		<b>1 270 000</b>			

\* Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

*Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода с учетом округления, составляет:*

**1 270 000**

**Один миллион двести семьдесят тысяч рублей**

**РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**  
**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Таблица 1.1

<b>Номер Отчета об оценке и дата составления отчета</b>	Отчет об оценке № 488 от 17 мая 2022 г.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 482 от 11 мая 2022 г.
<b>Наименование объекта</b>	Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства. Площадь: 461 981 кв.м. Кадастровый номер: 66:02:0102005:295. Адрес (местонахождение): Российская Федерация, Свердловская область, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	11 мая 2022 г.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результат оценки будет использоваться Заказчиком для реализации в рамках процедуры банкротства предприятия. Отчет может быть использован только по указанному назначению.

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости:

Таблица 1.2

Наименование объекта	Рыночная стоимость, рублей, рассчитанная с позиции:		
	Затратного подхода	Сравнительного подхода	Доходного подхода
Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства. Площадь: 461 981 кв.м. Кадастровый номер: 66:02:0102005:295. Адрес (местонахождение): Российская Федерация, Свердловская область, р-н Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17	Не применялся. Обоснование отказа от применения приведено в разделе 9.3. настоящего Отчета	<b>1 270 000</b>	Не применялся. Обоснование отказа от применения приведено в разделе 9.3. настоящего Отчета
Весовой коэффициент	-	1	-
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, рублей	<b>1 270 000</b>		

**Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Таблица 1.3

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, рублей</b>	<b>1 270 000</b>
	<b>Один миллион двести семьдесят тысяч рублей</b>

Исполнители:

Оценщик

Д.А. Тихомиров

Директор ООО "БизнесИнвест.ком"

Д.А. Тихомиров



## РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ).
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Налоговый кодекс РФ.
- Положение «Стандарты и Правила оценочной деятельности» Саморегулируемой организацией оценщиков в которой состоит оценщик.
- Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ;

### Методическая литература

- «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» / М.Ю.Федотова, В.Ю. Рослов – М.: Финансы и статистика, 2008.
- Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости: Учебник. М: Финансы и статистика, 205-496с. 2008. 560 с.;
- Синянский И.А., Манешина Н.И. Типология зданий и сооружений. М.: Издательский центр "Академия", 2004;
- Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. - СПб, 2007. - 584 с. ;
- Симионова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. - Ростов н/Д., 2006. - 315 с.;
- Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. Н.Новгород. 2016;
- Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1 часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Н.Новгород, 2016;

### Другие источники информации

- Центральный Банк РФ.
- Федеральная служба государственной статистики

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации, использовались сайты продаж товаров. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

## РАЗДЕЛ 12. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

<b>Приложение 1</b>	Информация о предложении по продаже объектов в сегменте рынка объекта оценки
<b>Приложение 2</b>	Документы, содержащие характеристики объекта оценки
<b>Приложение 3</b>	Документы оценочной компании
<b>Приложение 4</b>	Документы оценщика

# **ПРИЛОЖЕНИЕ**

## Информация о предложении по продаже объектов в сегменте рынка объекта оценки

Артемовский - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 36,27 га (СНТ, ДНП)

**900 000 ₽**

248 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

5 мая в 14:50



8 912 223-46-12

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

**Юлия**

На Авито с сентября 2018

Завершено 95 объявлений

Экологический вклад -5 кг CO<sub>2</sub>



27 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2410570557, 590 (+4)

### Об участке

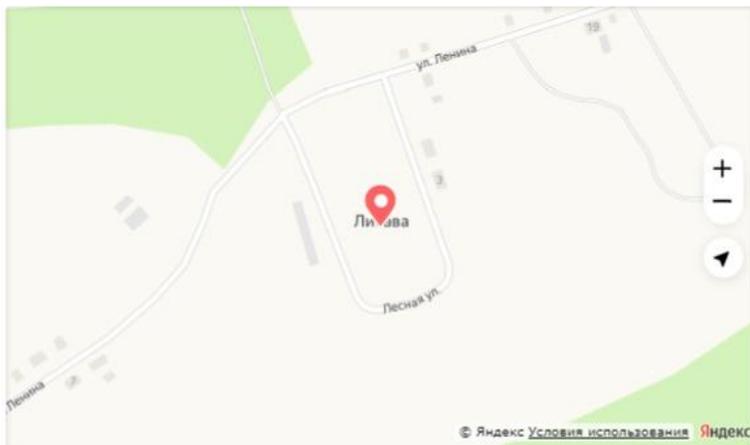
Площадь: 3627 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

### Расположение

Свердловская область, Артемовский г.о., д. Лисава

[Скрыть карту](#)



### Описание

Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства.

Кадастровый номер 66:02:0102005:299

Адрес: Свердловская обл., Артемовский р-н, д. Лисава, ул. Ленина, 4.

Площадь 362727 кв.м.(36 Га)

Земли сельхозназначения могут использоваться для ведения сельхозпроизводства, размещения зданий и сооружений.

Собственность, без обременений.

Если участок интересен, то пишите вашу цену

Артемовский · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 23 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Добавить заметку

23 апреля в 21:21

### 950 000 ₽

413 ₽ за сотку

8 958 701-74-05

Написать сообщение

Елена

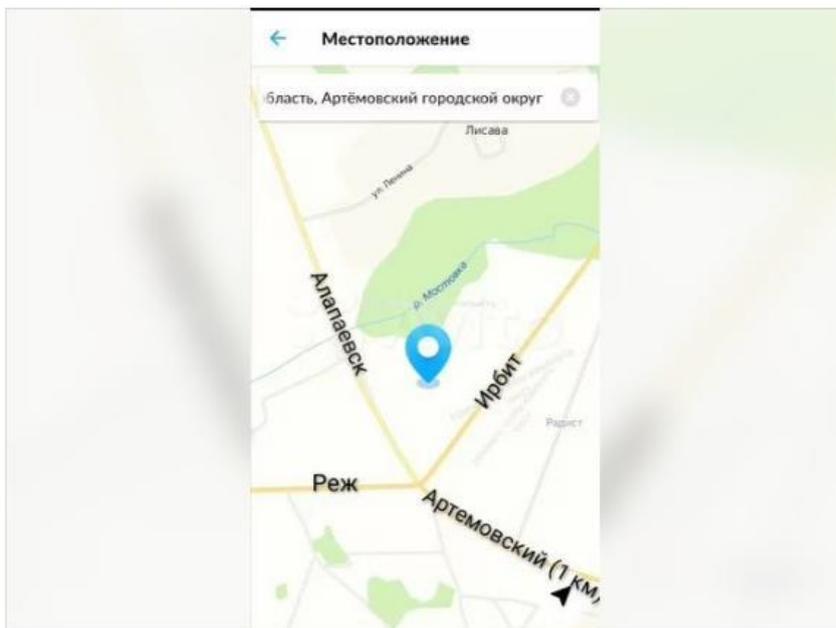
На Авито с сентября 2018

E

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2082542936, 657 (+1)



### Об участке

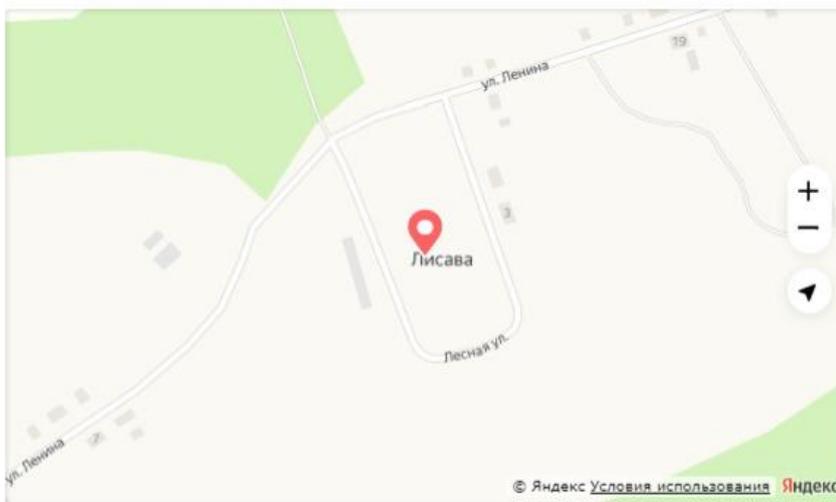
Площадь: 2300 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

### Расположение

Свердловская область, Артемовский г.о., д. Лисава

Скрыть карту ^



### Описание

Продаётся земельный участок, Свердловская область Артемовский район перекрёсток дорог Реж-Артемовский-Ирбит-Алапаевск(2340 соток = 23,4га, для сельхозназначения, электроэнергия) кадастровый номер 66:02:1701001:1370 площадь 23,4 га, цена 950 т.р.

Реж - ... - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 13,23 га (СНТ, ДНП)

**700 000 ₽**

529 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

30 апреля в 08:38

8 958 479-35-82

[Написать сообщение](#)

**Влад**

На Авито с апреля 2017

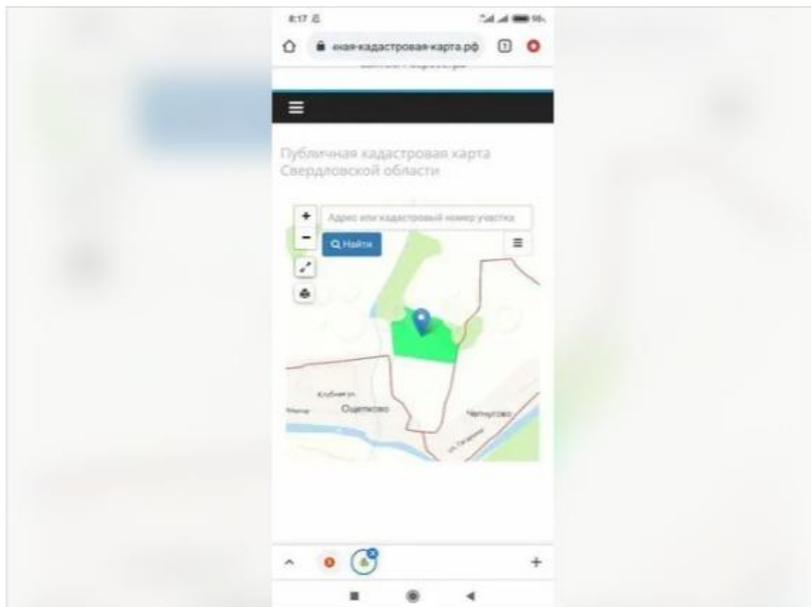
Завершено 8 объявлений



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2263673107, 👁 274 (+1)



### Об участке

Площадь: 1323 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

### Расположение

Свердловская область, Режевской г.о., д. Чепчугово

[Скрыть карту ^](#)



### Описание

Продам землю с/х назначения 13.23 гектар, на участке есть небольшой лес, входящий в площадь участка. Рядом от деревни и дорог, рядом электричество и граница с землями поселений. Торг.

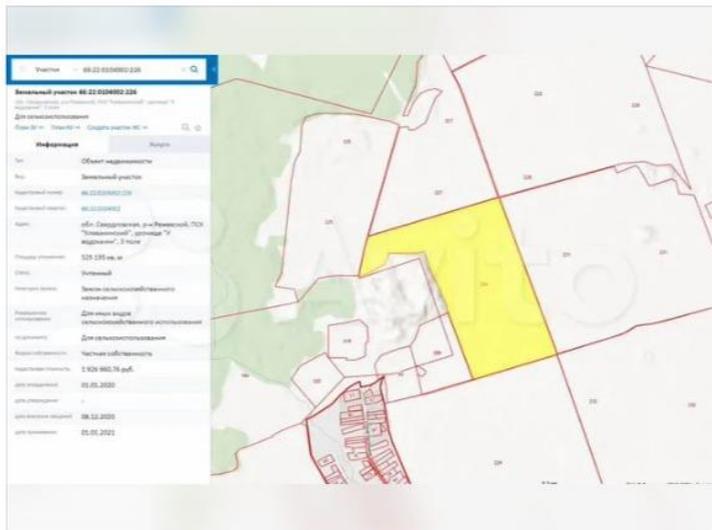
Реж - ... - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 52,51 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Добавить заметку

18 апреля в 09:32



### Об участке

Площадь: 5251 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

### Расположение

Свердловская область, Режевской г.о., пос. Клевакинское

[Скрыть карту](#)



### Описание

**Продается земельный участок с/х назначения**

Площадь: 52,5 Га

Расположение: Режевской район, ПСК "Клевакинский"

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование: для сельхозиспользования

Участок в собственности.

Кадастровый номер 66:22:0104002:226

Настоящее предложение ни при каких обстоятельствах не должно рассматриваться в качестве юридически обязывающего документа и не является офертой.

# 1 600 000 Р

305 Р за сотку

8 912 270-62-33

Написать сообщение

ОАО "УГМК"



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дмитрий

№ 2213273709, ☎ 703 (+1)

ОАО "УГМК"

Уральская горно-металлургическая компания (УГМК) Российский холдинг, крупнейший производитель меди, цинка, угля и драгоценных металлов в стране.



Свободного назначения, 101 м²  
60 600 Р



Свободного назначения, 134.2 м²  
73 810 Р



Производство, 1769.6 м²  
6 000 000 Р

76 объявлений агентства

## Документы, содержащие характеристики объекта оценки

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому федеральному округу  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.05.2022, поступившего на рассмотрение 06.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68866634			
Кадастровый номер:		66:02:0102005:295	
Номер кадастрового квартала:		66:02:0102005	
Дата присвоения кадастрового номера:		08.09.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 400 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Свердловская, р-п Артемовский, с. Липино, ул. Покровская, дом 17.	
Площадь, м2:		461981 +/- 5935	
Кадастровая стоимость, руб:		1329212.22	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для ведения сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Шполянская Елена Сергеевна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68866634			
Кадастровый номер:		66:02:0102005:295	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Агрофирма "Артемовский", ИНН: 6602009523, ОГРН: 1046600050936
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-66-35/029/2008-065 05.11.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		20.05.2019 10:51:25
	номер государственной регистрации:		66:02:0102005:295-66/035/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.05.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление Артемовского районного отдела УФССП по Свердловской области и/п № 37563/19/66014-ИП от 06.05.2019 в/д №18810130181018025819 от 18.10.2018, выдал ЦАФАПОДД ГИБДД УМВД России по Астраханской области СПИ Редикольцева Наталья Владимировна, № 78049088/6614, выдан 16.05.2019, Артемовский районный отдел УФССП по Свердловской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68866634		
Кадастровый номер:		66:02:0102005:295
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

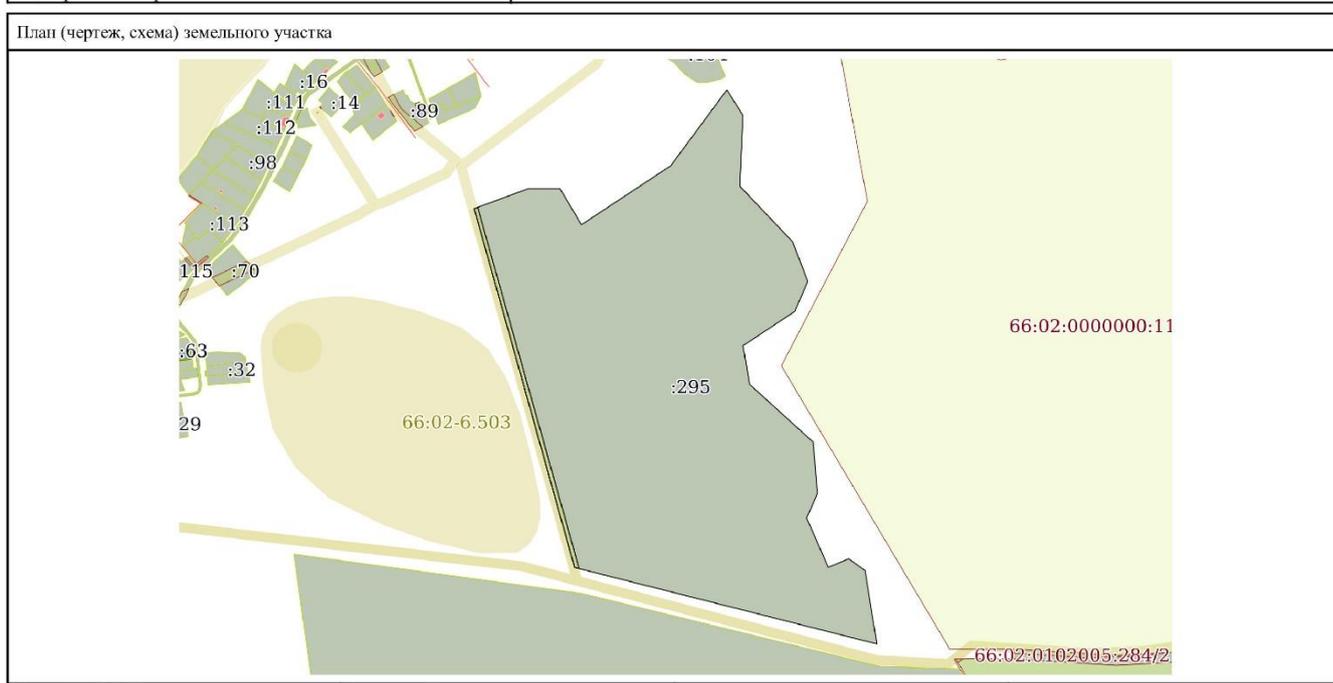
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68866634			
Кадастровый номер:		66:02:0102005:295	



Масштаб 1:10000      Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



1

1245703009\_10052386

## АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

620075 г. Екатеринбург, ул. Царствская, д.4,  
www.sverdlovsk-arbitr.ru e-mail: A60.mai@arbitr.ru

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ об утверждении конкурсного управляющего

Дело № А60-29994/2016

г. Екатеринбург  
29 октября 2020 года

Резолютивная часть определения объявлена 21 октября 2020 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Д.Е. Пенькина, при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Чиж С.С., рассмотрев вопрос об утверждении конкурсного управляющего,

в рамках дела по заявлению НПАО «Де Хес» (ИНН 3328430306, ОГРН 1043302001280) о признании общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Артемковский» (ИНН 6602009523, ОГРН 1046600050936) несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании – явку не обеспечили, уведомлены. Отводов составу суда не заявлено.

Рассмотрев заявление, суд

#### УСТАНОВИЛ:

В Арбитражный суд 22.06.2016 поступило заявление НПАО "Де Хес" о признании ООО "Агрофирма "Артемковский" несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 29.06.2016 заявление ЗАО "Де Хес" о признании ООО "Агрофирма "Артемковский" несостоятельным (банкротом) принято к производству арбитражного суда.

Определением суда от 02.12.2016 заявление НПАО "Де Хес" о признании ООО "Агрофирма "Артемковский" несостоятельным (банкротом) признано обоснованным. В отношении ООО "Агрофирма "Артемковский" введена процедура наблюдения. Временным управляющим должника утвержден Силин Андрей Владимирович.

Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №225 от 03.12.2016.

Решением суда от 05.07.2017 (резоллютивная часть объявлена 28.06.2017) ООО "Агрофирма "Артемковский" признано несостоятельным (банкротом) и в отношении должника введена процедура банкротства - конкурсное производство на 6 месяцев, до 28.12.2017. Исполняющим обязанности

2

1245703009\_10052386

конкурсного управляющего должника утвержден Силин Андрей Владимирович.

Определением от 20.06.2018 конкурсным управляющим ООО «Агрофирма «Артемковский» утверждена Хренова Екатерина Викторовна (ИНН 772631660743, почтовый адрес: 115470, г. Москва, в/я 2), член Саморегулируемой организацией арбитражных управляющих «Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих» (ИНН 7743069037, ОГРН 1027743016652).

В Арбитражный суд Свердловской области 03.03.2020 поступило ходатайство Ассоциации СРО «МЦПУ» об освобождении арбитражного управляющего Хреновой Екатерины Викторовны от исполнения обязанностей конкурсного управляющего в деле о банкротстве ООО «Агрофирма «Артемковский» в связи с добровольным выходом из состава членов СРО на основании заявления.

Ассоциацией СРО «МЦПУ» 26.06.2020 представлены сведения о кандидатуре арбитражного управляющего Замятинной Елены Михайловны.

От кредитора ООО «Племенной завод «Истоки» 21.07.2020 поступило ходатайство об отложении судебного заседания, поскольку на 06.08.2020 назначено собрание кредиторов в форме заочного голосования по вопросу выбора кандидатуры арбитражного управляющего.

Определением от 05.08.2020 Хренова Е.В. освобождена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Артемковский» (ИНН 6602009523, ОГРН 1046600050936).

Согласно сведениям ЕФРСБ (сообщение №314236 от 10.08.2020) собранием кредиторов принято решение об утверждении арбитражного управляющего из числа членов Союз «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих северо-запада».

Союзом «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих северо-запада» 30.09.2020 представлены сведения о кандидатуре арбитражного управляющего Шполянской Елене Сергеевне.

Статьей 45 Закона о банкротстве установлен порядок утверждения арбитражного управляющего, в соответствии с которым арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 указанного закона.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 25 постановления Пленума от 23.07.2009 N 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)", в случае если арбитражный управляющий освобожден или отстранен судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации не представлено

3 1245703009 10657386

собранием кредиторов в суд в течение десяти дней с даты освобождения или отстранения арбитражного управляющего, саморегулируемая организация, членом которой являлся такой арбитражный управляющий, представляет в суд в порядке, установленном этой статьей, кандидатуру арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве.

Десятидневный срок для проведения собрания кредиторов по вопросу о выборе нового арбитражного управляющего исчисляется не со дня обращения кредителя в суд, а со дня фиксации факта прекращения полномочий в процессуальном порядке, то есть со дня вынесения судом определения об освобождении (отстранении) конкурсного управляющего от занимаемой им должности.

Кроме того, само по себе нарушение упомянутого срока не влечет за собой утрату собранием кредиторов права на выбор нового конкурсного управляющего и не является основанием для отказа в назначении того арбитражного управляющего, который предложен собранием кредиторов к моменту проведения судебного заседания по вопросу об утверждении нового арбитражного управляющего. При этом в период, когда у должника фактически отсутствует арбитражный управляющий, проведение собрания кредиторов для решения соответствующего вопроса может быть инициировано лицами, указанными в абзацах третьем - пятом пункта 1 статьи 14 Закона о банкротстве. В этом случае собрание проводится применительно к правилам пункта 5 статьи 12 Закона о банкротстве.

Собранием кредиторов принято решение по вопросу о выборе СРО, из числа членом которой подлежит утверждению кандидатура арбитражного управляющего, избран Союз «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих северо-запада».

При таких обстоятельствах принимая во внимание, что кандидатура Шполянской Е.С. соответствует требованиям ст. 20, 20.2 Закона о банкротстве, решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации арбитражных управляющих не представлено собранием кредиторов, возражений по поводу указанной кандидатуры кредиторами должника не заявлено, суд считает возможным утвердить конкурсным управляющим должника Шполянской Е.С., чья кандидатура была представлена Союзом «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада».

Руководство процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ:**

1. Утвердить конкурсным управляющим должника общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Артемовский» (ИНН 6602009523, ОГРН 1046600050936) Шполянскую Елену Сергеевну (ИНН 666001643384, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих - 12497, почтовый адрес: 620102, г. Екатеринбург,

1245703009\_110622080

ул. Фурманова, д. 126, оф. 1613), члена Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада» (ИНН 7825489593).  
Установить вознаграждение конкурсного управляющего в размере 30 000 руб. в месяц.

2. Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия. Жалоба на постановление арбитражного суда апелляционной инстанции, принятое по результатам рассмотрения апелляционной жалобы на определение арбитражного суда первой инстанции, может быть подана в арбитражный суд кассационной инстанции в срок, не превышающий месяца со дня вступления в законную силу такого постановления.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший определение.

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

Судья

Д.Е. Пенькин



**Документы оценочной компании**

<b>ПОЛИС № 0991R/776/10001/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		11 января 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10001/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО «Бизнес Инвест.ком»</b> 620075, Екатеринбург, ул. Малышева 56а ИНН 6671258584 / КПП 667101001	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>19 января 2022 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>18 января 2023 г.</b> включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 19 января 2022 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: <b>5 000 000.00 руб.</b> (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 19 января 2022 г. по 18 января 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 19 января 2022 г. по 18 января 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты выявления нарушения настоящего Договора.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Бизнес Инвест.ком»	 в лице Директора Тихомирова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава	 СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» Москва, Шаболовский район, Шаболовка, д. 31, стр. Б. для документов 0003/46
	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления корпоративного страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.	

Договор (Первичный/Пролонация) - 0991R/776/40488/21  
 Исполнитель: Куширов О.В., Тел. +7 4957880999, д.б. 5435, kushnirov@alfastrah.ru

Документы оценщика

ПОЛИС №0991R/776/20129/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		24 августа 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20129/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Тихомиров Дмитрий Александрович Адрес регистрации или ИНН: 66090263297220	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 августа 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 23 августа 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен с « » г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Тихомиров Дмитрий Александрович	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.	

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный  
 Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

Кушнир О.В.  
 директор ООО «Бизнес Инвест.ком»  
 Тихомиров Д.А.





Ассоциация Саморегулируемая организация  
оценщиков «СОЮЗ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Тихомиров Дмитрий Александрович

является действительным членом  
Ассоциации Саморегулируемой организации  
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1665

Дата выдачи 25.08.2021

Генеральный директор  
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

*Комитет верен  
судейской ООО. Бизнес Инвест.ком  
Тихомиров Д.А.*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642410292021

*Документ о квалификации*

Диплом  
дает право на выполнение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер  
2019/050-8582

Город  
Саратов

Дата выдачи

30 декабря 2019 года

*Копия выдана  
ООО «БизнесИнвест.ком»  
Тихомиров Д.А.*



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Тихомиров Дмитрий Александрович**  
за время обучения в период  
с 01 июля 2019 года по 30 декабря 2019 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Частное учреждение «Образовательная организация  
дополнительного профессионального образования  
«Международная академия экспертизы и оценки»  
по программе профессиональной переподготовки  
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".

Решением от  
30 декабря 2019 года

диплом подтверждает присвоение квалификации  
оценщик (эксперт по оценке имущества)

и дает право на ведение  
профессиональной деятельности в сфере  
оценки имущества



Председатель коллегии *Max*  
Руководитель *de*  
Секретарь *de*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027563-1

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

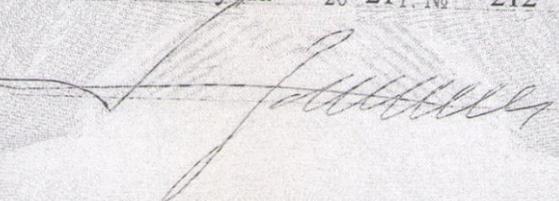
«Оценка недвижимости»

выдан Тихомирову Дмитрию Александровичу

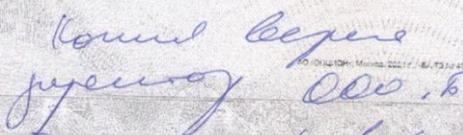
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » августа 20 24 г.

  
руководитель ООО «БизнесИнвест.ком»  
Тихомиров Д.А.



