



БЮРО ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

консалтинговая компания

Отчет № 2016-01/656

об оценке рыночной стоимости:

**квартиры, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу:
Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6.
Корп. 1, кв. 24;**

**земельного участка общей площадью 621 кв.м, расположенного
по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер
72:17:1313001:511;**

**земельного участка общей площадью 3706 кв.м, расположенного
по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер
72:17:1313001:508;**

**земельного участка общей площадью 8300 кв.м, расположенного
по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер
72:17:1313001:0319.**

Заказчик:

ООО «Дирекция капитального строительства»

Исполнитель:

ООО «Бюро оценки бизнеса»

**Дата оценки:
«05» декабря 2016 г.**

Москва-2016

Заключение на отчет

Данное заключение составлено на основании Отчета № 2016-01/656 от «12» декабря 2016 года «об оценке рыночной стоимости:

квартиры, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6. Корп. 1, кв. 24,

земельного участка общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511,

земельного участка общей площадью 3 706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508 и

земельного участка общей площадью 8 300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319»

и является его неотъемлемой частью.

Оценка проведена на основании Договора на оказание услуг по оценке № 2016-01/656 от «05» декабря 2016 г., заключенного между ООО «Дирекция капитального строительства» и ООО «Бюро оценки бизнеса».

Расчеты проведены по состоянию на «05» декабря 2016 года. Целью оценки является определение рыночной стоимости. Предполагаемое использование результатов оценки – для определения начальной цены продажи имущества при реализации на торгах в рамках процедуры конкурсного производства. Характеристика Объекта оценки приведена в направляемом Вам Отчете об оценке.

Части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Результаты работы оформлены в виде письменного отчета, который представляет собой изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения Оценщика о стоимости Объекта оценки.

Оценка проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1-3, 7) и стандартами и правилами межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»).

Таблица №1. Итоговые стоимости Объекта оценки на «25» января 2016 г.

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1. Квартира, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6. Корп. 1, кв. 24	3 134 253 (Три миллиона сто тридцать четыре тысячи двести пятьдесят три)

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
2. Земельный участок общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511	2 880 198 (Два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч сто девяносто восемь)
3. Земельный участок общей площадью 3706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508	17 188 428 (Семнадцать миллионов сто восемьдесят восемь тысяч четыреста двадцать восемь)
4. Земельный участок общей площадью 8300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319	36 163 100 (Тридцать шесть миллионов сто шестьдесят три тысячи сто)
ИТОГО:	59 365 979 (Пятьдесят девять миллионов триста шестьдесят пять тысяч девятьсот семьдесят девять)

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

Оценщик
ООО «Бюро оценки бизнеса»

Михальченко А.В.

Генеральный директор
ООО «Бюро оценки бизнеса»

Зинаков А.С.
«12» декабря 2016 г.

Содержание

1. Основные факты и выводы	4
2. Применяемые стандарты оценки	8
2.1. Определение применяемых видов стоимости	9
2.2. Состав оцениваемых прав	10
2.3. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
3. Сведения о Заказчике и об Оценщике	13
4. Задание на оценку	15
5. Описание Объекта оценки	16
5.1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки	16
5.2. Описание местоположения объекта оценки	22
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	26
6.1. Анализ наиболее эффективного использования квартиры, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6, корп. 1, кв. 24	26
6.2. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков	27
7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
7.1. Макроэкономика	29
7.2. Обзор рынка земельных участков населённых пунктов Тюменской области	37
7.3. Обзор рынка вторичного рынка жилой недвижимости г. Тюмени	39
8. Процесс оценки	44
8.1. Последовательность определения стоимости объекта	44
8.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	44
8.3. Характеристика существующих подходов к оценке	45
Затратный подход	45
Сравнительный подход	46
Доходный подход	47
8.4. Выбор и обоснование применения подходов и методов к оценке рыночной стоимости квартиры	49
8.5. Выбор и обоснование применения подходов и методов к оценке рыночной стоимости земельного участка	51
9. Определение рыночной стоимости квартиры, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6, корп. 1, кв. 24. в рамках сравнительного подхода	57
9.1. Последовательность определения рыночной стоимости Объекта оценки	57
9.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж	57
10. Определение рыночной стоимости земельных участков	63
10.1. Определение стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке (метод прямого сравнения продаж)	63
10.1.1. Определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511 в рамках применения сравнительного подхода к оценке (метод прямого сравнения продаж)	64
10.1.2. Определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 3 706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508 в рамках применения сравнительного подхода к оценке (метод прямого сравнения продаж)	69
10.1.3. Определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 8 300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319 в рамках применения сравнительного подхода к оценке (метод прямого сравнения продаж)	74
11. Результаты, полученные при применении подходов	80
12. Итоговый результат оценки	81
13. Список использованных источников	82
13.1. Нормативные документы	82
13.2. Справочная литература	82
13.3. Методическая литература	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	107

1. Основные факты и выводы

Таблица №2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки и общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор оказания услуг по оценке № 656 от «05» декабря 2016 г., заключенный между ООО «Дирекция капитального строительства» и ООО «Бюро оценки бизнеса»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Квартира, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6. Корп. 1, кв. 24 2. Земельный участок общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511 3. Земельный участок общей площадью 3706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508 4. Земельный участок общей площадью 8300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы, и в их рамках получены следующие величины стоимости:

Таблица №3. Результаты, полученные при применении подходов

Подходы	Полученная рыночная стоимость по подходам, руб.
<i>Квартира, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6. Корп. 1, кв. 24</i>	
Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход	3 134 253
Доходный подход	Обосновано не применялся
<i>Земельный участок общей площадью 621 кв.м, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511</i>	
Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход	2 880 198
Доходный подход	Обосновано не применялся
<i>Земельный участок общей площадью 3706 кв.м, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508</i>	
Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход	17 188 428
Доходный подход	Обосновано не применялся
<i>Земельный участок общей площадью 8300 кв.м, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319</i>	
Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход	36 163 100
Доходный подход	Обосновано не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица №4. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Квартира, общей площадью 60,2 кв.м, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6. Корп. 1, кв. 24;	3 134 253 (Три миллиона сто тридцать четыре тысячи двести пятьдесят три)
Земельный участок общей площадью 621 кв.м, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511;	2 880 198 (Два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч сто девяносто восемь)
Земельный участок общей площадью 3706 кв.м, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508;	17 188 428 (Семнадцать миллионов сто восемьдесят восемь тысяч четыреста двадцать восемь)
Земельный участок общей площадью 8300 кв.м, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319	36 163 100 (Тридцать шесть миллионов сто шестьдесят три тысячи сто)

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. ООО «Бюро оценки бизнеса» (далее именуемый - Исполнитель) не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде будет рассматриваться как достоверная.

2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.

3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров объектов недвижимого имущества, принадлежащих Заказчику, (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.

5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

7. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.

8. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.

9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

11. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

12. В расчетах будут использоваться курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.

13. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

14. Планируемый Исполнителем осмотр Объектов оценки не будет представлять собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем, Исполнитель будет исходить из того, что Объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии, за исключением отдельно указанных в описании Объектов оценки дефектов.

15. Исполнитель не будет осуществлять экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций Объектов оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования, в связи с чем, исходя из предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель будет исходить из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.

16. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для Объектов оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ними, при оценке Объектов оценки Исполнитель будет исходить из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у Объектов оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации Объектов оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.

17. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями.

Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

18. При оценке рыночной стоимости земельных участков оценщиком было решение рассматривать их как условно свободные.

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

2. Применяемые стандарты оценки

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети «Интернет».

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Оценка обусловленной заданием на оценку стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности, обязательных к применению:

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

- Стандарты и правила межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации
- Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»).

2.1. Определение применяемых видов стоимости

Понятие *рыночной стоимости* дано в Федеральном законе ФЗ-135 согласно которому «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.»

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;

- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объектов залога, в том числе ипотека;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства;
- и других случаях (ознакомьтесь с ситуациями, при которых необходимы услуги независимого оценщика).

2.2. Состав оцениваемых прав

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендаемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на:

- конкретную календарную дату;
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;

- событие, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды.

Согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В хозяйственной практике весьма распространеными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом. Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока. Здесь протекают как бы два сопряженных процесса. Один из них связан с движением имущественного права пользования как самостоятельного объекта, которое выражено только в стоимостном (денежном) измерении; другой – служит реализацией имущественного права посредством использования (эксплуатации) вещи. В частности, поэтому в Федеральном законе от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» указано, что при досрочном прекращении права пользования имуществом участник, передавший имущество в пользование обществу, обязан по требованию последнего произвести денежную компенсацию, равную плате за пользование таким имуществом в течение оставшегося срока, если иное не предусмотрено в учредительном договоре (ст.15).

Обременения оцениваемых прав

В соответствии с целями и задачами настоящей оценки, обременение права в виде ипотеки, аренды не учитывались, т.к. для целей и задач, поставленных перед Исполнителем, данное ограничение не является препятствием при определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества. Таким образом, оценка проводилась исходя из допущения, что объект свободен от обременений.

Выводы: Для задач, поставленных перед Оценщиком в рамках настоящего отчета, оцениваемым правом является право собственности. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

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

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объекта – осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, сделаны фотографии помещений и конструктивных элементов здания.

Таблица №5. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

№ п/п	Наименование документов ¹
Юридическая документация	
1	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, бланк 72 НЛ 796530, выдано «20» мая 2010 г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, бланк 72 НЛ 796528, выдано «20» мая 2010 г.
3	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, бланк 72 НЛ 793674, выдано «20» мая 2010 г.
4	Выписка из ЕГРП
Техническая документация	
5	Кадастровый паспорт земельного участка от «18» мая 2010 г. №7217/205/10-9563
6	Кадастровый паспорт земельного участка от «18» мая 2010 г. №7217/205/10-9560
7	Кадастровый паспорт земельного участка от «22» ноября 2007 г. №17/07-3932

Источник: Данные Заказчика

Нормативные документы, справочная литература и методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»); Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ остальных данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется вся необходимая информация.

¹ Копии всех использованных при проведении настоящей оценки документов приведены в Приложении 2 настоящего Отчета об оценке. Данные документов, дата выдачи которых, после даты оценки, использовались для уточнения информации, в расчетах не использовались.

3. Сведения о Заказчике и об Оценщике

Таблица №6. Сведения о Заказчике и об Оценщике

Заказчик	
Организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция капитального строительства» (ООО «Дирекция капитального строительства»)
ИНН/КПП	7204086792/772201001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения ОГРН	1047200653202, дата присвоения ОГРН - 22.11.2004 г.
Юридический адрес	109316, г. Москва, Волгоградский проспект, д. 47
Оценщик	
ФИО специалиста	Михальченко Андрей Викторович
Контактный телефон	+7 495 540 41 91
Адрес электронной почты	a.mikhachenko@buroap.ru
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о высшем образовании ВСА 0933709 от 02 июня 2009 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга, регистрационный номер 309. Свидетельство о повышении квалификации от 20 мая 2013 г., выдан НОУ ВПО, Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0179. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 0192, дата выдачи 15 июня 2016 года
Членство в саморегулируемой организации Оценщиков	Свидетельство № 01073 от 21.03.2011 г. о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков - Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Местонахождение саморегулируемой организации Оценщиков	г. Москва, ул. Зорге, д. 22А, бизнес центр «Сокол Бридж», 9-й этаж
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование». Полис № 0991R/776/F0040/6, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия полиса с 24 марта 2016 г. по 23 марта 2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование». Полис № 0991R/776/F0039/6, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, срок действия полиса с 25 февраля 2016 г. по 24 февраля 2017 г.
Основной государственный регистрационный номер	1047797063930
Дата присвоения ОГРН	«28» декабря 2004 г.
Адрес местонахождения	127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 20
Информация обо всех привлеченных к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- Оценщик несет ответственность за достоверность информации, используемой в Отчете, полученной из собственных источников и/или третьих лиц;

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. Задание на оценку

Таблица №7. Задание на оценку

Положение	Значение
Объект оценки	Квартира, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6. Корп. 1, кв. 24; Земельный участок общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511; Земельный участок общей площадью 3706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508; Земельный участок общей площадью 8300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности на объект оценки принадлежит ООО «Дирекция капитального строительства»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной цены продажи имущества при реализации на торгах в рамках процедуры конкурсного производства. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	05.12.2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	В соответствии с целями и задачами настоящей оценки, оценка проводилась исходя из допущения, что объект свободен от обременений. В соответствии ограничением в задании на оценку в отчете не приводится суждение о границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки (п. 30 ФСО №7).
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился, по причине отказа заказчика. Определение рыночной стоимости объектов оценки производилось с допущениями о визуальных характеристиках объектов оценки со слов заказчика.
Срок проведения оценки	05.12.2016 г. – 12.12.2016 г.
Дата составления отчета	12.12.2016 г.

5. Описание Объекта оценки

5.1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

В рамках отчета определяется рыночная стоимость квартиры, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6. Корп. 1, кв. 24, земельного участка общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511, земельного участка общей площадью 3706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508 и земельного участка общей площадью 8300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319.

Таблица №8. Сведения о собственнике объекта оценки

Показатель	Значение
Организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция капитального строительства» (ООО «Дирекция капитального строительства»)
ИНН/КПП	7204086792/772201001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения ОГРН	1047200653202, дата присвоения ОГРН - 22.11.2004 г.
Юридический адрес	109316, г. Москва, Волгоградский проспект, д. 47

Описание объекта оценки, представлено в табличной форме ниже.

Таблица №9. Характеристики квартиры, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6, корп. 1, кв. 24

Показатель	Значение	Источник информации
Краткая характеристика	Двухкомнатная квартира в многоквартирном жилом доме	-
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6, корп. 1, кв. 24	Выписка из ЕГРП
Кадастровый номер	72:17:1313001:1255	
Общая площадь, кв.м	62,200	
Год постройки дома	2010	https://www.reformagkh.ru/
Материал стен дома	Монолитные	
Этажность дома	16	
Этаж расположения квартиры	8	https://rosreestr.ru/
Степень технического благоустройства	Водопровод-централизованный. Канализация –централизованная. Отопление – центральное от ТЭЦ. Горячее водоснабжение – централизованное. Электроснабжение – 220 В. Скрытая проводка.	Данные заказчика
Техническое состояние жилого дома	Хорошее, ремонт не требуется	
Состояние отделки квартиры	Без отделки	

Таблица №10. Характеристики земельного участка общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511

Показатель	Значение	Источник информации
Наименование объекта	Земельный участок	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, бланк 72 НЛ 796530, выдано «20» мая 2010 г.; http://pkk5.rosreestr.ru/
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень	
Кадастровый номер	72:17:1313001:511	
Общая площадь, кв.м	621,00	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для строительства жилого комплекса	
Форма собственности	Частная собственность	
Кадастровая стоимость	2 207 592,90 руб.	

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

Показатель	Значение	Источник информации
Доступные инженерные коммуникации	По границе участка имеются сети электроснабжения, сети водоснабжения, отопления и канализации	Данные заказчика
Микрорайон г. Тюмени	Тюменский-2	
Транспортная доступность	Транспортная доступность – средняя	
Основные характеристики земельного участка	Земельный не застроен	

Рис. 1. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 72:17:1313001:511 на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

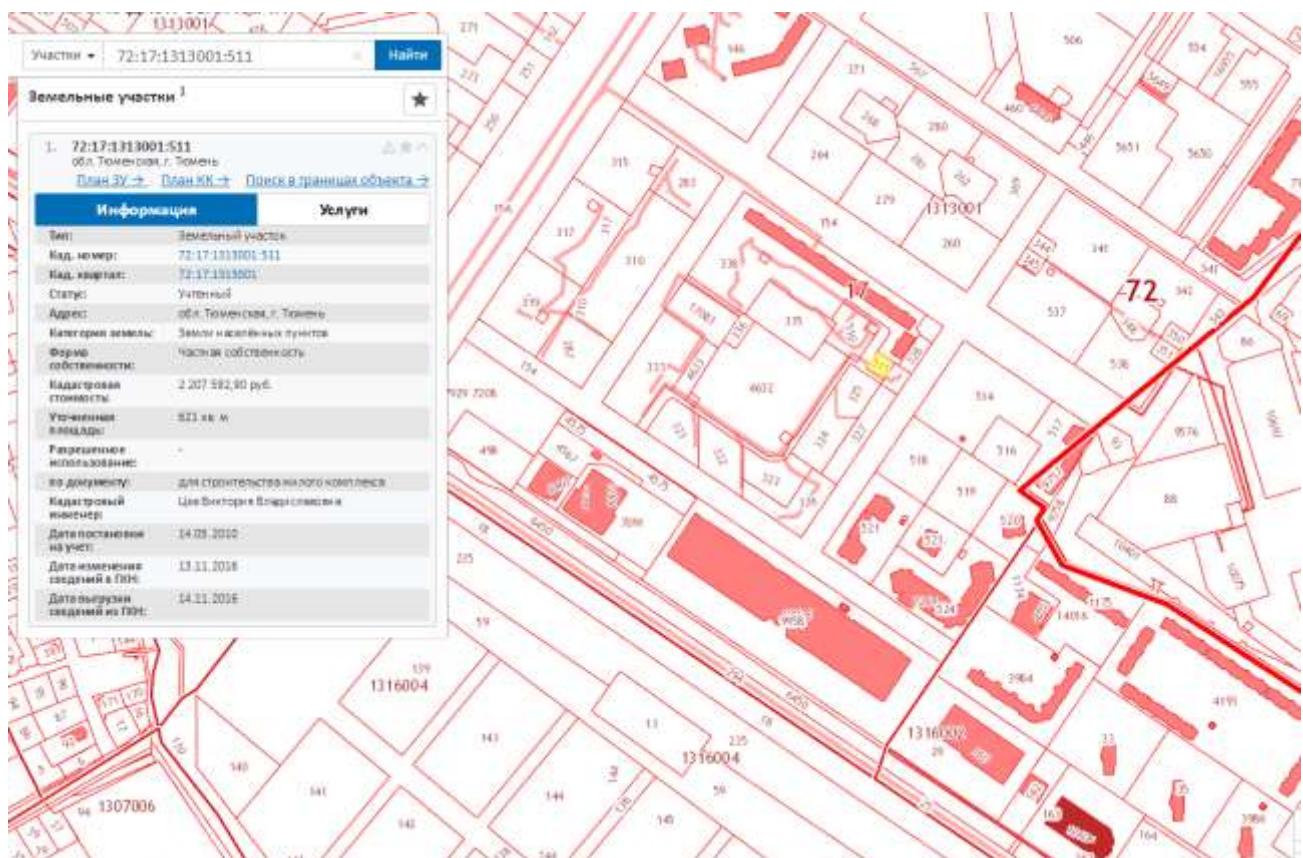


Рис. 2. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 72:17:1313001:511 на спутниковой карте (<https://yandex.ru/maps/>)

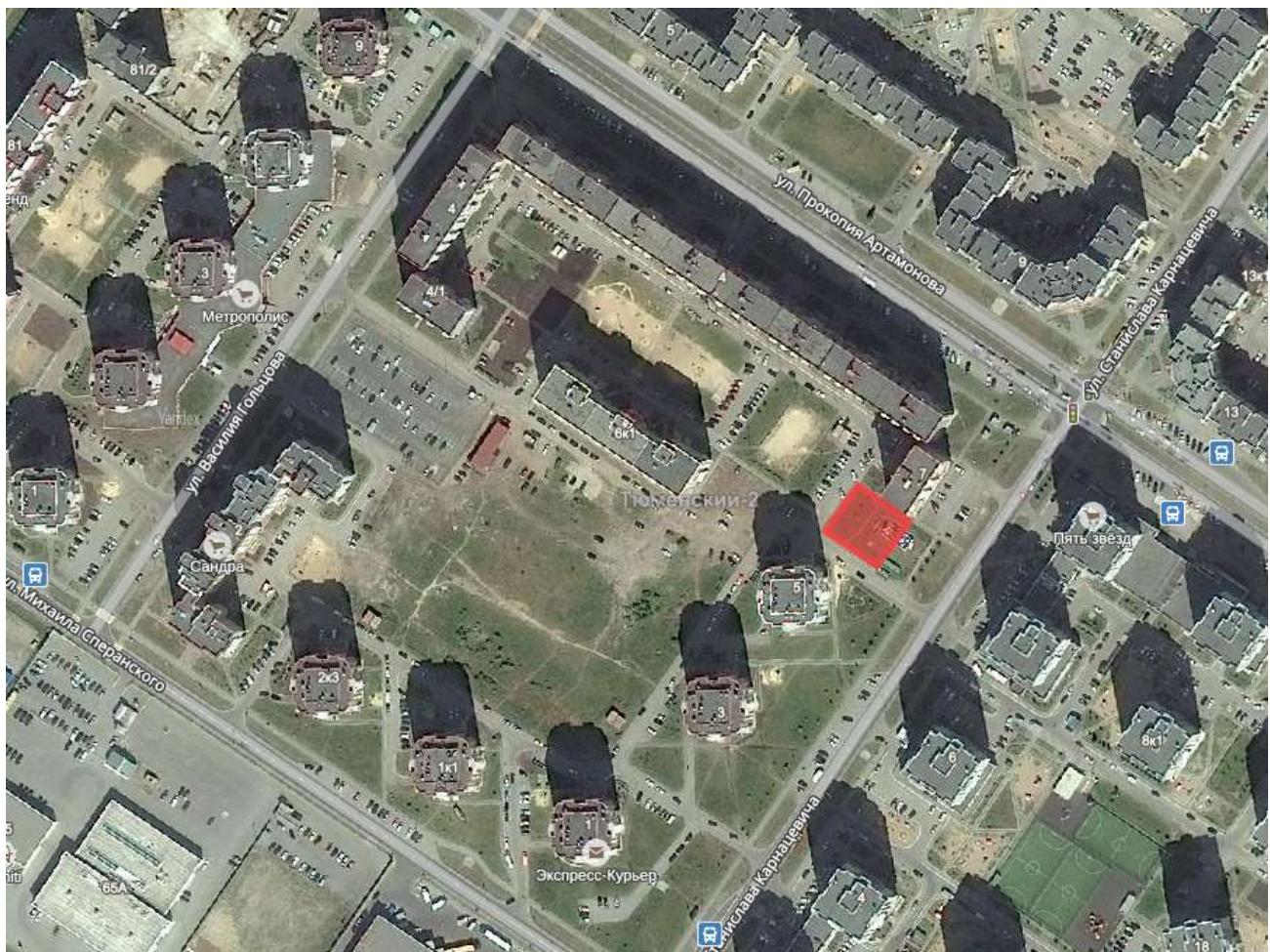


Таблица №11. Характеристики земельного участка общей площадью 3706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508

Показатель	Значение	Источник информации
Наименование объекта	Земельный участок	
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень	
Кадастровый номер	72:17:1313001:508	
Общая площадь, кв.м	3706,00	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для строительства жилого комплекса	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, бланк 72 НЛ 796528, выдано «20» мая 2010 г., http://pkk5.rosreestr.ru/
Форма собственности	Частная собственность	
Кадастровая стоимость	2 203 958,20 руб.	
Доступные инженерные коммуникации	По границе участка имеются сети электроснабжения, сети водоснабжения, отопления и канализации	
Микрорайон г. Тюмени	Тюменский-2	Данные заказчика
Транспортная доступность	Транспортная доступность – средняя	
Основные характеристики земельного участка	Земельный не застроен	

Рис. 3. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 72:17:1313001:508 на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

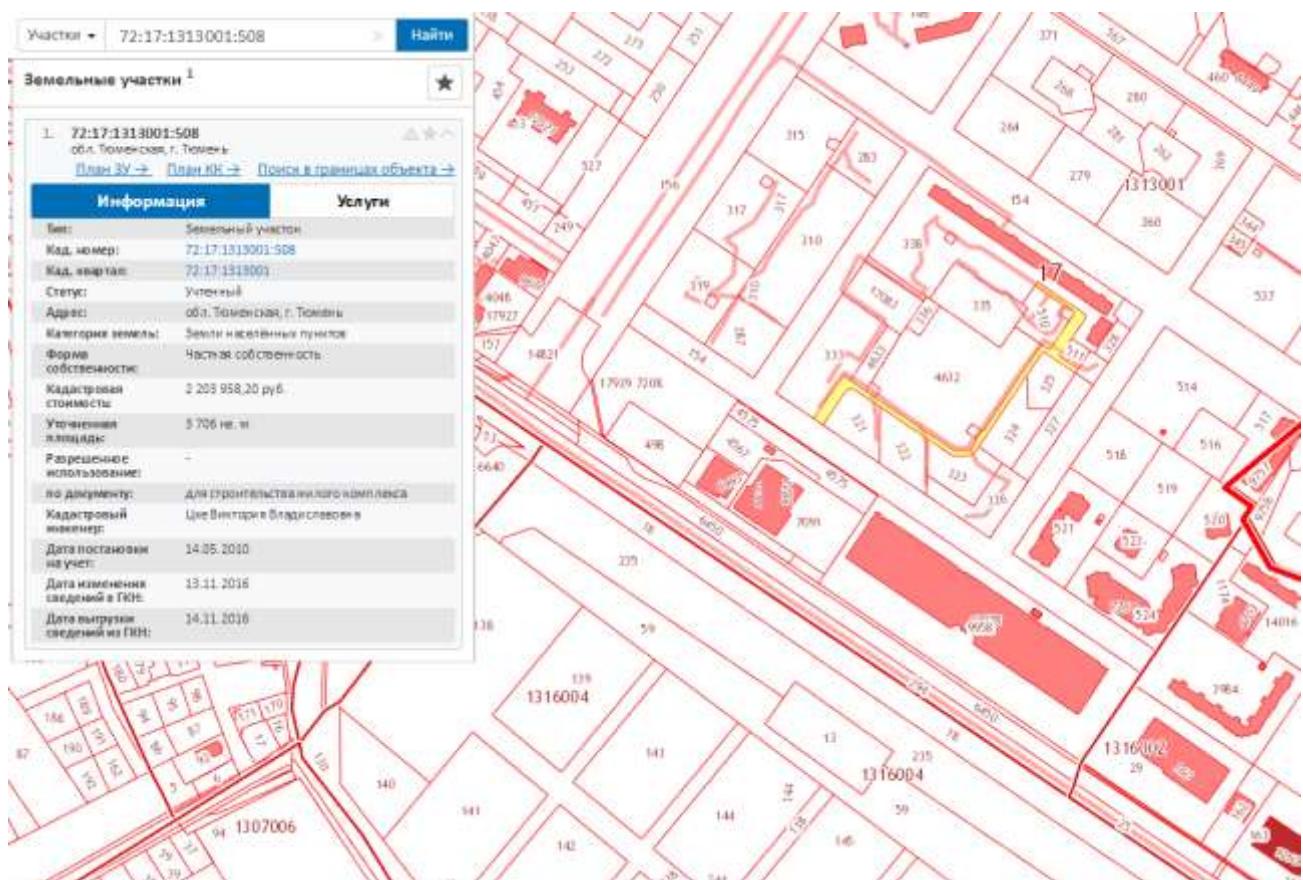


Рис. 4. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 72:17:1313001:508 на спутниковой карте (<https://yandex.ru/maps/>)

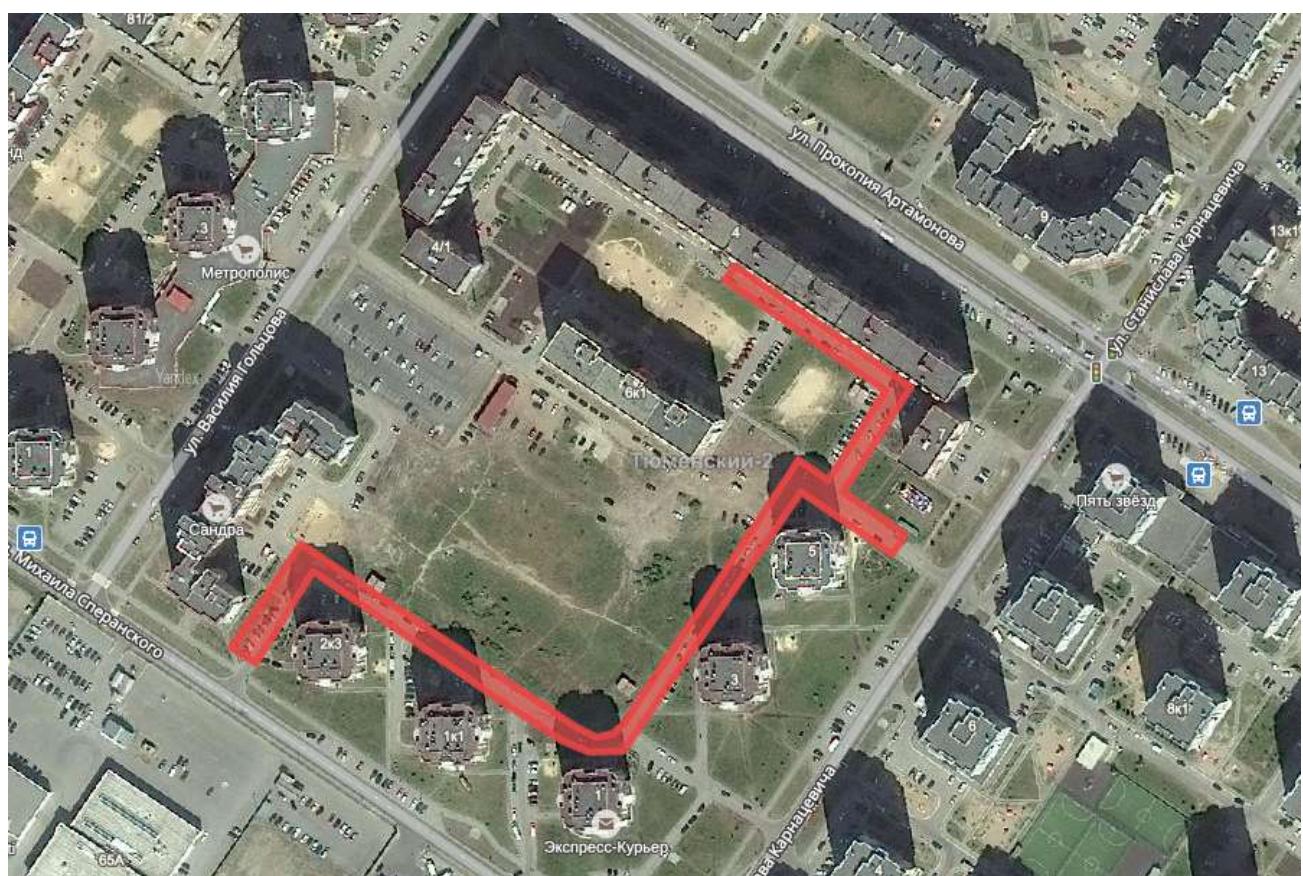


Таблица №12. Характеристики земельного участка общей площадью 8300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319

Показатель	Значение	Источник информации
Наименование объекта	Земельный участок	
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень	
Кадастровый номер	72:17:1313001:0319	
Общая площадь, кв.м	8300,00	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для строительства жилого комплекса	
Форма собственности	Частная собственность	
Кадастровая стоимость	30 330 109,00 руб.	
Доступные инженерные коммуникации	По границе участка имеются сети электроснабжения, сети водоснабжения, отопления и канализации	
Микрорайон г. Тюмени	Тюменский-2	Данные заказчика
Транспортная доступность	Транспортная доступность – средняя	
Основные характеристики земельного участка	Земельный не застроен	

Рис. 5. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 72:17:1313001:0319 на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

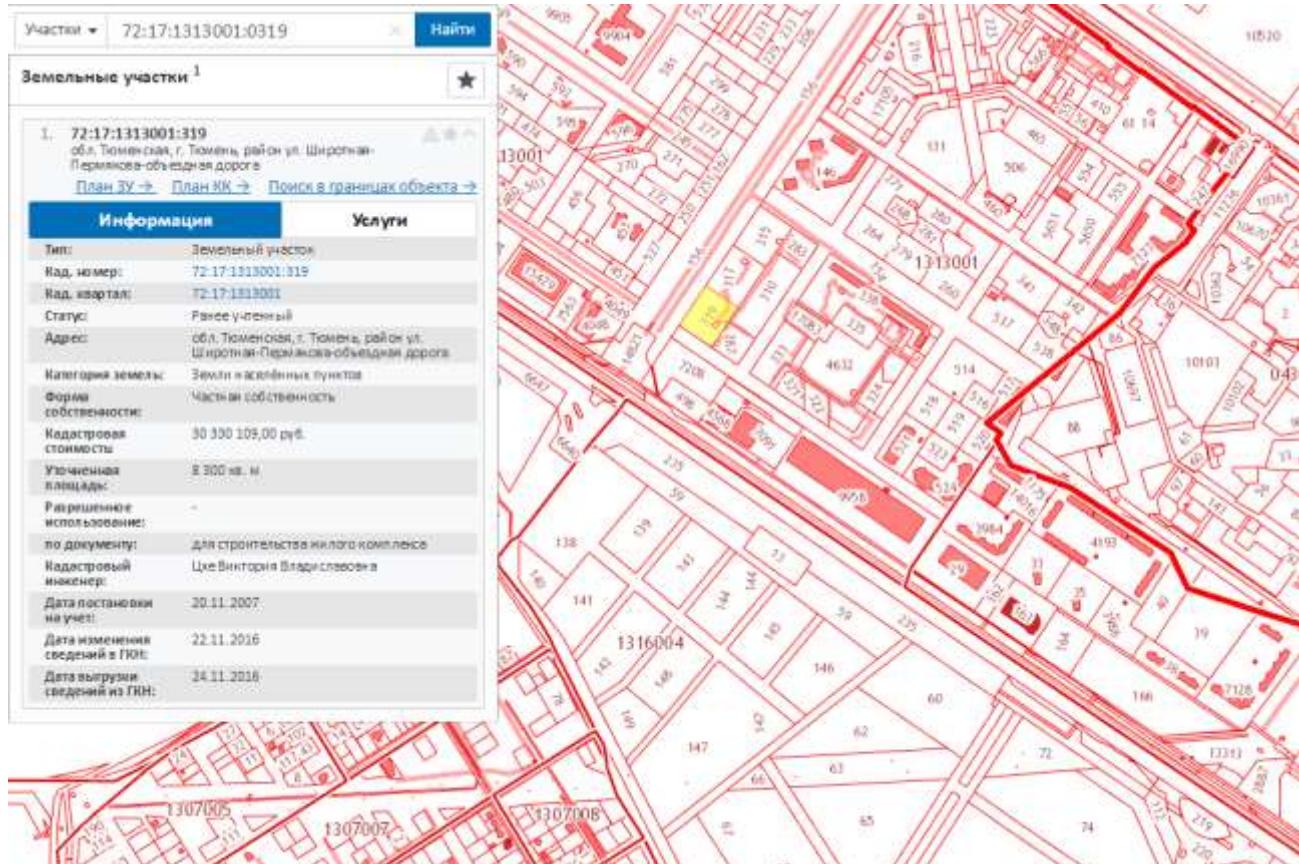
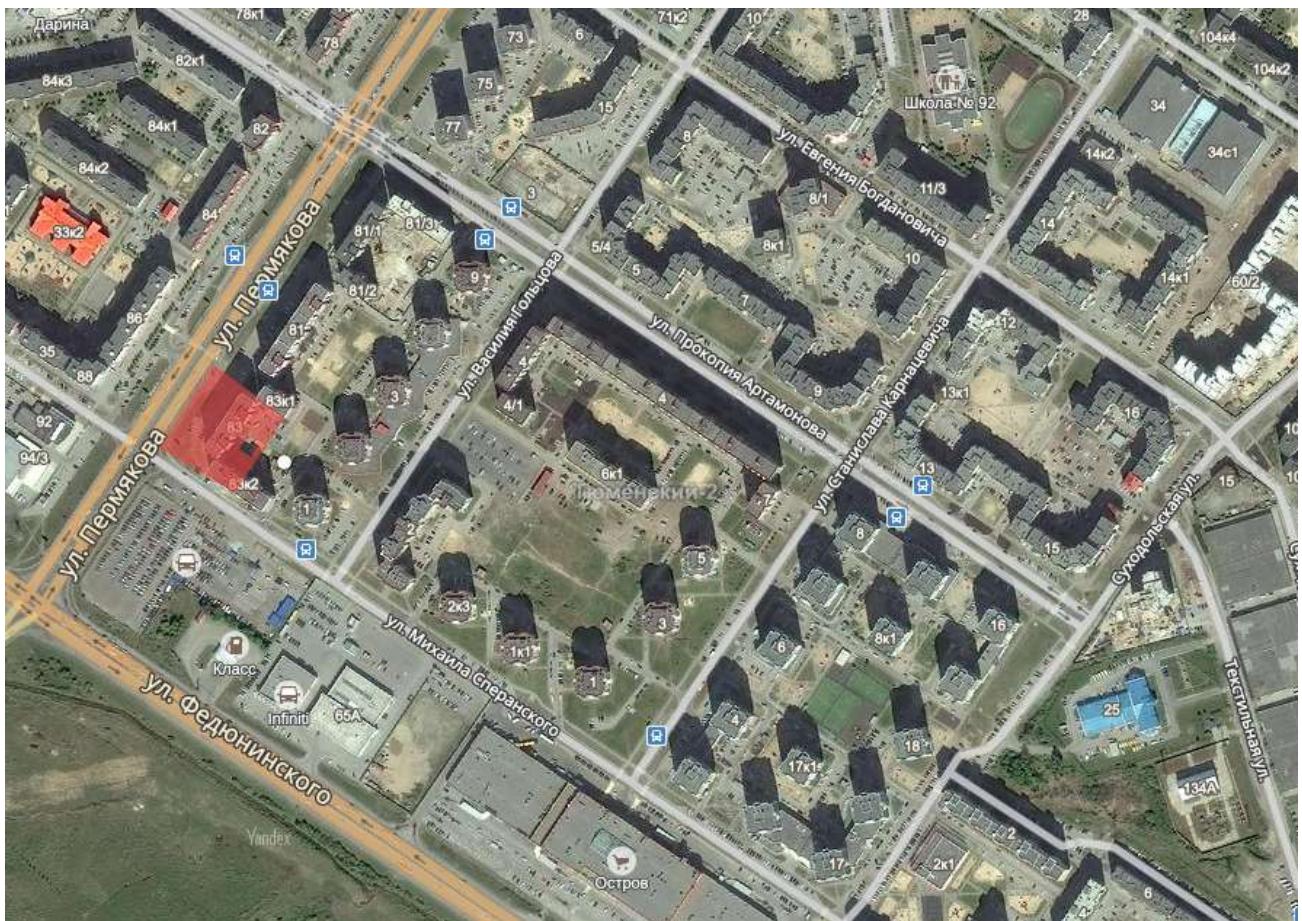


Рис. 6. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 72:17:1313001:0319 на спутниковой карте (<https://yandex.ru/maps/>)



5.2. Описание местоположения объекта оценки²

Объекты оценки находится в г. Тюмени - первого русского города в Сибири, который является административным центром Тюменского района и Тюменской области. Образует Городской округ город Тюмень. Тюмень расположена на юге Западной Сибири, на берегу реки Туры, левом притоке Тобола. В 205 км до Кургана, в 325 км до Екатеринбурга, в 246 км до Тобольска, в 437 км до Челябинска и в 678 км до Омска. Расстояние до Москвы 2163 км. Город находится в Открытие месторождений нефти и газа в городе и области способствовали бурному росту в городе научных организаций.

На 1 января 2016 года по численности населения (580 тыс. чел) город находился на 18 месте из 1112 городов Российской Федерации, на 4-м месте — в Сибири и на 3-м — в Уральском федеральном округе.

Общая площадь города 235 км². Город разделен на 3 административных округа: Ленинский административный округ, Центральный административный округ, Калининский административный округ. Город также поделен на районы: 1 Заречный микрорайон, 2 Заречный микрорайон, 1 микрорайон, 2 микрорайон, 3 микрорайон, 4 микрорайон, 5 микрорайон, 6 микрорайон, Войновка, Восточный микрорайон, Дом Обороны, Лесобаза, Магазин Маяк, Московский тракт, Мыс, Тарманы, Тюменский микрорайон, ул. Ватутина, Центр, Червишевский тракт, Южный микрорайон.

Ведущими отраслями промышленности города является машиностроение и металлообработка, химическая, деревообработка, легкая и пищевая промышленность. Основные предприятия города - моторостроительное производственное объединение, завод автотракторного электрооборудования, аккумуляторный и судостроительный заводы, заводы Нефтемаш и Строймаш, медицинского оборудования и инструментов.

Сегодня город Тюмень является важнейшим промышленным, транспортным узлом, крупным культурным, научным и образовательным центром. Административное значение и функция Тюмени в региональной системе расселения усиливается в процессе восстановления Тюменской области в качестве единого субъекта Российской Федерации.

В Тюмени находится международный аэропорт, речной порт, железнодорожный и автомобильный вокзалы. четырехстах километрах от границы с Казахстаном.

Объекты оценки расположены во 2 микрорайоне.

Микрорайон Тюменский-2 располагается в Ленинском округе, одной из наиболее перспективных частей города, на юго-востоке Тюмени. Микрорайон расположился в створе улиц Широтная, Пермякова и автодороги Тюмень – Омск. До центра города всего четверть часа езды.

² ru.wikipedia.org/Tюмень, vokrugsveta.ru/encyclopedia/index.php?title=Тюмень, <http://kapluk.ru/novostrojki-tymeni/tymenskij-2-mkr/>, <http://www.rtr72.ru/kvartiry-v-tymenskom-2>

Это тихий спальный район, основная застройка которого представлена 9-16-этажными панельными или кирпичными домами. Примерное число жителей района – 20 000 человек. Район граничит с районами МЖК, 1, 2 и 3 микрорайонами, а также с поселком Ожогина.

Рис. 7. Местоположение объектов оценки на карте г. Тюмени

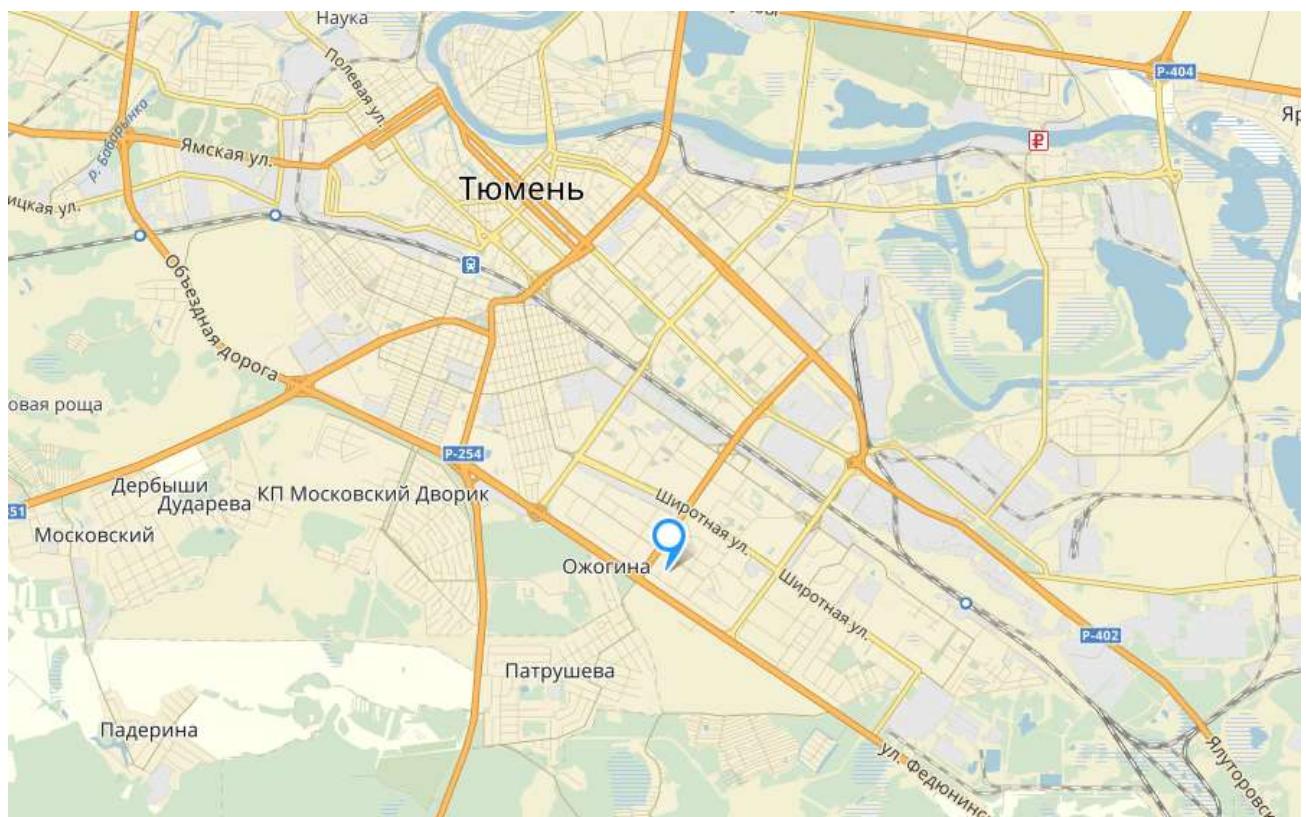


Рис. 8. Местоположение квартиры, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6, корп. 1

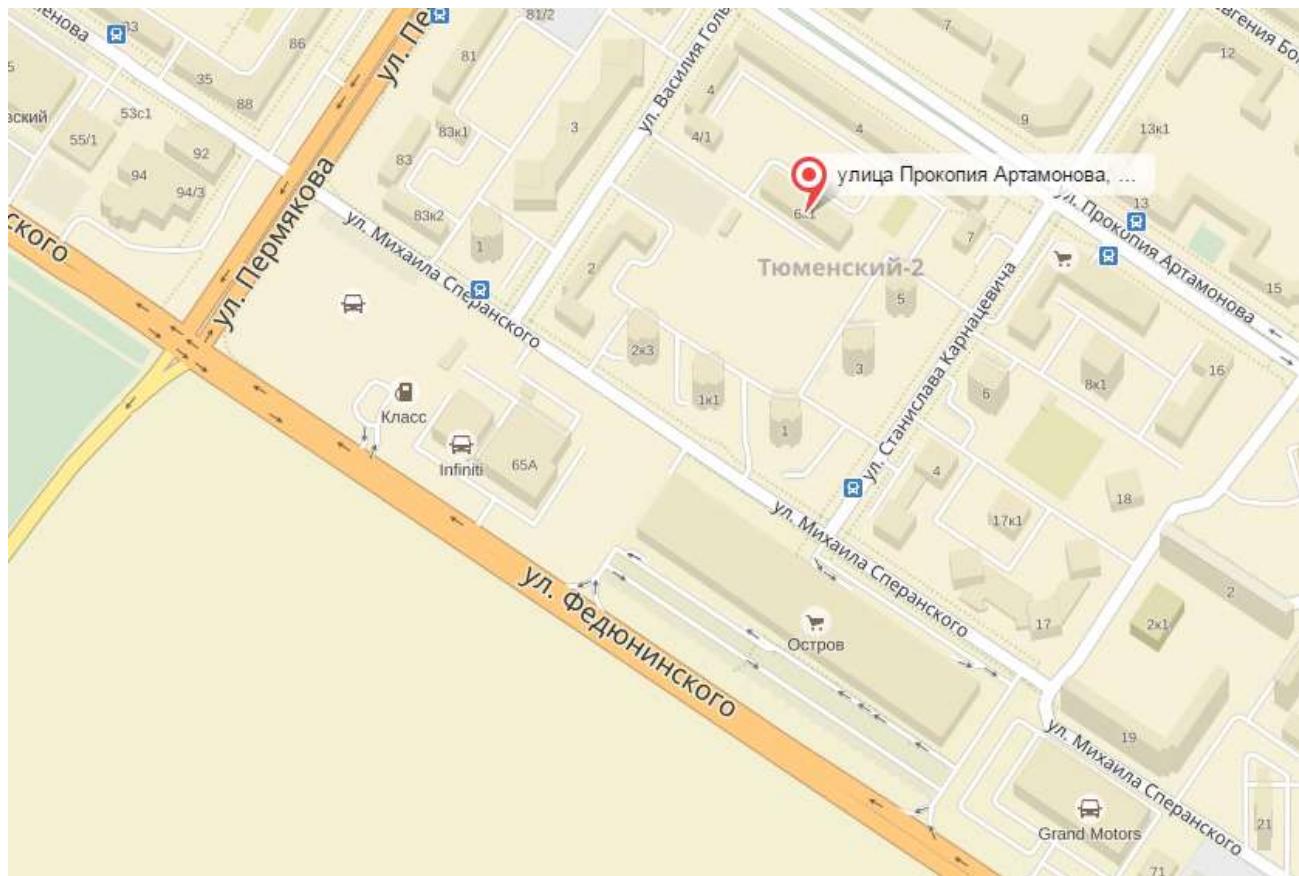
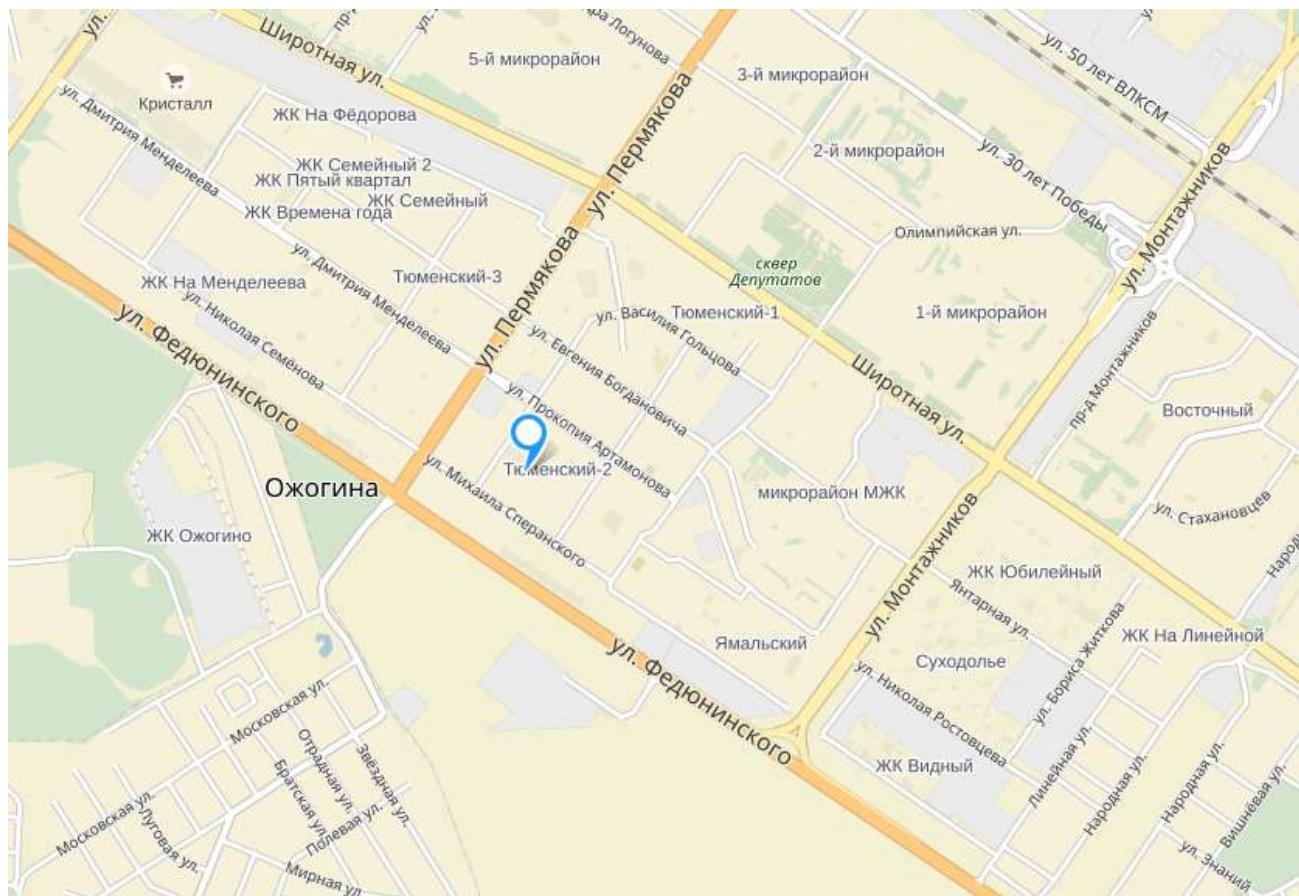


Рис. 9. Местоположение земельных участков



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

Таблица №13. Характеристика локального местоположения квартиры, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6, корп. 1, кв. 24

Показатель	Описание
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6, корп. 1, кв. 24
Подъезд, транспортная доступность	Транспортная доступность – средняя
Экономическое местоположение	Экономическое местоположение объекта, т.е. соответствие его расположения функциональному назначению можно охарактеризовать как хорошее
Застроенность окружения	Высокая
Типичное использование окружающей недвижимости	Ближайшее окружение: жилая застройка
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха – средняя

Таблица №14. Характеристика локального местоположения земельных участков

Показатель	Описание
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень
Подъезд, транспортная доступность	Транспортная доступность – средняя
Экономическое местоположение	Экономическое местоположение объекта, т.е. соответствие его расположения функциональному назначению можно охарактеризовать как хорошее
Застроенность окружения	Высокая
Типичное использование окружающей недвижимости	Ближайшее окружение: жилая застройка
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха – средняя

6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап – анализ наилучшего использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап – анализ наилучшего использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Анализ юридической допустимости проводится в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 05.10.2001 г. №136-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

6.1. Анализ наиболее эффективного использования квартиры, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д.

6, корп. 1, кв. 24

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики, и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от

земельного участка независимо от того, застроен участок или нет, и какие строения находятся на нем на дату оценки.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

- законодательная разрешенность - соответствие юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;

- физическая осуществимость – характеристики объекта (размер и форма земельного участка, строения, транспортная доступность и т. д.), должны позволять реализовать выбранный вариант использования;

- финансовая обоснованность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечивать чистый доход собственнику;

- максимальная эффективность – максимизация чистого дохода либо достижение максимальной стоимости объекта.

Учитывая объемно-планировочные решения, имеющиеся коммуникации, физическое состояние, а также местонахождение Объекта оценки, окружающую застройку, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является текущее использование в качестве жилого помещения – квартиры.

6.2. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться в соответствии с установленными для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории;

Категория рассматриваемых земельных участков – земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначаемые для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- Жилым;
- Сельскохозяйственного использования;
- Общественно-деловым;

- Специального назначения;
- Инженерных и транспортных инфраструктур;
- Военных объектов;
- Рекреационных;
- Иным территориальным зонам.

Земельный участок общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511, земельный участок общей площадью 3706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508 и земельный участок общей площадью 8300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319 , имеют вид разрешенного использования по документу – для строительства жилого комплекса.

Выход:

Наиболее эффективным использованием земельного участка общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511, земельного участка общей площадью 3706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508 и земельного участка общей площадью 8300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319 является его использование под строительство жилого комплекса.

7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

7.1. Макроэкономика³

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре 2016 г. показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/т. В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м). В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

³ Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)*

	2015 год		2016 год			
	сент.	янв.-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.-сент.
ВВП ¹⁾	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство ³⁾	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 ⁴⁾	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	-6,1 ⁶⁾	-4,2 ⁶⁾	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 ⁴⁾	2,8 ⁵⁾	0,1	0,4 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 ⁴⁾	36115 ⁵⁾		35750 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 ⁶⁾	-1,8 ⁶⁾	1,9 ⁴⁾	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 ⁷⁾		199,0 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 ⁷⁾		135,9 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м. На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м. После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м. Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г. В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

Индекс промышленного производства снизился в сентябре на 0,8 % г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1 % г/г), за девять месяцев – рост на 2,4 % г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (-1,6 % г/г), снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4 % в сентябре и на 0,7 % в январе-сентябре г/г.

	I кв.	I пол.	июл.	авг.	сент.	⁹ мес.
Производство – всего, %, г/г	-0,6	0,4	-0,3	0,7	-0,8	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	1,8	2,1	2,4
Обрабатывающие производства	-3,1	-0,9	-1,5	0,1	-1,6	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,6	0,4	0,8	1,3	1,4	0,7

Источник: Росстат

В сентябре 2016 г. темпы добычи нефти восстановились до 1,9 % г/г. Данные Минэнерго России немного консервативнее, хотя и подтверждают эту динамику: по ним рост добычи в сентябре составил 1,6 % г/г, а ежесуточная добыча составила 10,85 млн. баррелей в сутки.

Добыча газа горючего природного (далее – газ), по данным Росстата, в сентябре 2016 г. выросла на 6,5 % г/г до 44,2 млрд. куб. м, но за январь-сентябрь динамика все еще отрицательна (-0,8 % г/г). Рост был ожидаем в связи с началом отопительного сезона, увеличение поставок наблюдалось как на внутренний рынок и в страны СНГ, так и в страны Европы. Добыча угля в сентябре увеличилась на 0,2 %, за девять месяцев – на 6,0 % г/г. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды присутствует положительная динамика (прирост на 0,7 % за январь-сентябрь 2016 г.), в то же время сезонно очищенный показатель третий месяц подряд показывает отрицательные значения. По данным Системного оператора ЕЭС, потребление электроэнергии по итогам сентября в целом по России показало рост, увеличившись на 1,7 % г/г, за девять месяцев 2016 года рост составил 1,1% г/г. Данные Росстата практически аналогичны – 1,8 % и 1,2 % соответственно. В обрабатывающих производствах в сентябре наблюдалась следующая динамика: Производство кокса и нефтепродуктов, традиционно занимающее значительную долю в обрабатывающей промышленности (около 15 %), снизилось на 1,7 % в сентябре и на 3,4 % по

В связи с реализацией программ модернизации нефтеперерабатывающих заводов и увеличением глубины переработки нефтяного сырья, продолжается снижение производства мазута топочного двузначными темпами (-19,1 % за сентябрь и -22,7 % за 9 месяцев).

Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака – драйвер роста промышленного производства, продолжает вносить в него положительный вклад, но темпы заметно замедляются в связи с возможным насыщением рынка. По итогам сентября прирост составил 0,5 % г/г, за девять месяцев 2,2 % г/г. Производство мяса и субпродуктов убойных животных в январе-сентябре 2016 г. увеличилось на 12,0 % г/г, двузначные темпы прироста за аналогичный период показало производство масла подсолнечного нерафинированного и его фракций (11,1 % г/г). Противоположная ситуация наблюдается в производстве сыров и продуктов сырных, прирост за девять месяцев 2016 года составил всего 1,8 % г/г, что связано как с эффектом высокой базы (когда темпы прироста превышали 20 %), так и с исчерпавшим себя эффектом импортозамещения. Производства мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы, рыбы и рыбных продуктов в сентябре показали отрицательную динамику, производство молока в положительной области.

Производство пищевых продуктов, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	0,5	2,2
Мясо убойных животных	5,4	12,0
Мясо птицы	-0,6	3,7
Рыба и продукты рыбные	-1,0	3,8
Масло подсолнечное	15,9	11,1
Молоко жидкое	1,3	0,9
Сыры и продукты сырные	-1,4	1,8

% г/г	2015 год				год	2016 год						
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.		I кв.	II кв.	июл.	авг.	сент.	III кв.	янв-сент.
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	-9,0	-0,6	0,3	-1,3	2,7	2,8	1,4	0,4
Реальные располагаемые доходы населения	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	-4,3	-3,7	-5,8	-7,0	-8,2	-2,8	-6,1	-5,3

Источник: Росстат

На фоне позитивных тенденций в динамике реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов населения, зафиксированных в сентябре 2016 г., также продолжает замедляться сокращение оборота розничной торговли. После снижения на 5,2-5,1 % г/г в июле-августе 2016 г., в сентябре товарооборот снизился на 3,6 % г/г, что является минимальным сокращением с начала спада – января 2015 года. Замедление сокращения розничного товарооборота в большей степени связано с замедлением снижения оборота непродовольственными товарами: после сокращения на 5,2-4,8 % г/г в июле-августе 2016 г., в сентябре он снизился на 2,8 % г/г. Динамика оборота продовольственными товарами в сентябре также характеризуется положительными тенденциями - сокращение замедлилось до 4,4 % г/г. В целом за девять месяцев сокращение розничного товарооборота составило 5,4 % г/г, в том числе оборот непродовольственными товарами снизился на 5,7 % г/г, пищевыми продуктами – на 5,1 % г/г. В результате снижения объема платных услуг населению в сентябре на 1,2 % г/гв целом за девять месяцев 2016 г. снижение составило 0,6 % г/г.

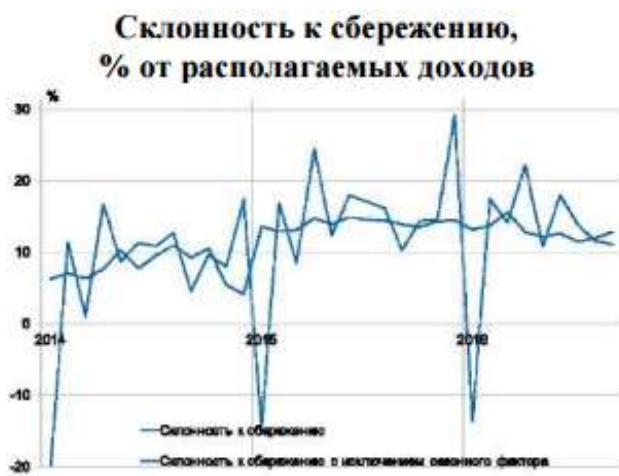
% г/г	2015 год				2015 г.	2016 год						
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.		I кв.	II кв.	июл.	авг.	сент.	III кв.	янв-сент.
Оборот розничной торговли в том числе пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями	-7,0	-9,6	-9,9	-12,7	-10,0	-5,8	-5,9	-5,2	-5,1	-3,6	-4,7	-5,4
непродовольств. товарами	-6,9	-9,1	-9,5	-10,1	-9,0	-4,7	-5,6	-5,3	-5,4	-4,4	-5,0	-5,1
Платные услуги населению ¹	-7,1	-10,2	-10,2	-14,9	-10,9	-6,8	-6,2	-5,2	-4,8	-2,8	-4,3	-5,7
	-0,3	-1,9	-2,6	-2,7	-2,0	-1,2	-0,5	-1,1	1,9	-1,2	-0,2	-0,6

Источник: Росстат

Норма сбережений с исключением сезонного фактора в сентябре 2016 г. повысилась до 12,9 % располагаемых доходов с 12,1 %, зафиксированных месяцем ранее. Несмотря на увеличение, значение показателя не превышает среднего значения, сложившегося в текущем году.

В сентябре на потребительском рынке возобновился рост цен, однако сохранился на низком уровне - после нулевого прироста потребительских цен в августе в сентябре инфляция составила 0,2 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %). Усиление инфляции в сентябре в основном обеспечивалось повышением цен на непродовольственные товары при сезонным росте спроса, а также замедлением снижения цен на продовольственные товары. При этом сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать высокие спросовые ограничения.

Базовая инфляции (БИПЦ), исключающая изменение цен под влиянием факторов, которые носят административный, а также сезонный характер и не связаны с общеэкономическим положением в стране, с августа набирает темп. В сентябре рост усилился до 0,5 %, после того как в июле показатель опустился до минимального значения с начала года – 0,3 процента. С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 4,1 %, что стало минимальным показателем в современной российской истории. За годовой период инфляция снижается с июля – в сентябре до 6,4 процента.



Источник: расчеты Минэкономразвития

Динамика цен на потребительском рынке

	м/м			г/г			янв. – сентябрь 2016	справочно янв. – сентябрь		
	2016		2015	2016						
	июль	август	сентябрь	дек.	август	сентябрь				
Инфляция (ИПЦ) - %	0,5	0,0	0,2	12,9	6,9	6,4	4,1	10,4		
Продовольственные товары	0,0	-0,6	-0,1	14,0	6,5	5,9	2,4	10,2		
- без плодовоощной продукции	0,5	0,4	0,4	13,6	6,7	6,4	4,2	11,3		
Непродовольственные товары с исключением бензина	0,3	0,4	0,6	14,5	8,4	7,9	5,4	11,8		
Рыночные услуги	0,4	0,4	0,2	10,3	5,3	5,5	4,4	9,2		
БИПЦ	0,3	0,4	0,5	13,7	7,0	6,7	4,8	11,6		
Справочно:	-									
Курс рубля, %	1,5	0,9	-0,5	25,5	-0,4	-3,3	-7,3	20,2		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

За первую половину октября прирост цен составил 0,3 % (за аналогичный период сентября – потребительские цены выросли на 0,1 %). Значительно усилился рост цен на продовольственные товары вследствие удорожания плодовоощной продукции и ускорения роста цен на белковую продукцию. На непродовольственные товары рост цен напротив несколько замедлился после

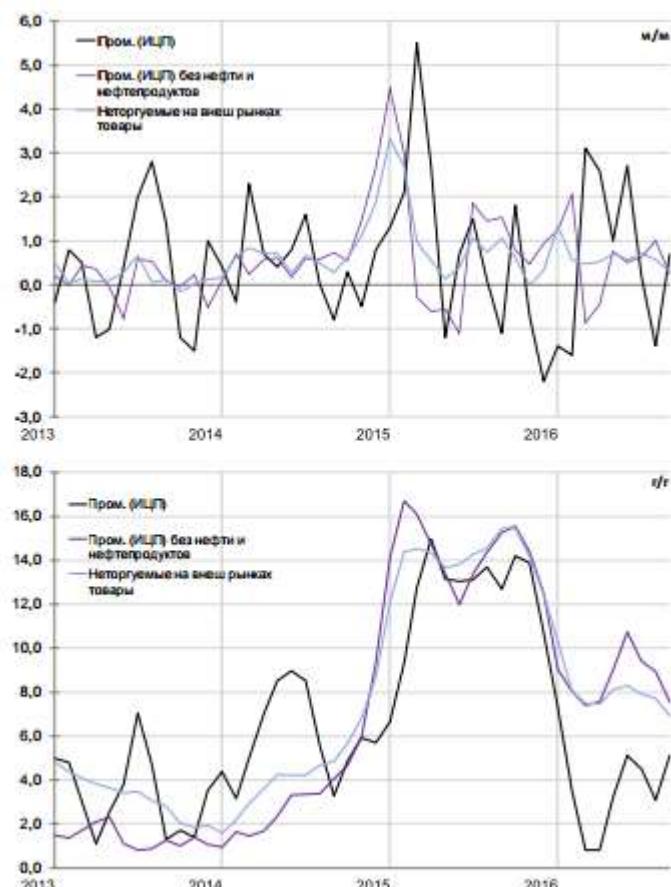
сезонного повышения цен в сентябре. За годовой период в октябре инфляция продолжает снижаться, в том числе за счет высокой базы прошлого года.

В сентябре 2016 г. в промышленности (CDE) по итогам месяца цены увеличились на 0,7 % на фоне роста цен в нефтяном секторе. В годовом выражении рост цен усилился до 5,1 % после предшествующего двухмесячного замедления.

С исключением нефтяных товаров в сентябре рост цен в промышленности низкий – на 0,2 % м/м. В годовом выражении рост цен продолжает замедляться с июля и в сентябре составил 7,6 процента.

С исключением нефтяных товаров в сентябре рост цен в промышленности низкий – на 0,2 % м/м. В годовом выражении рост цен продолжает замедляться с июля и в сентябре составил 7,6 процента. В секторе торгуемых на внешних рынках товаров в сентябре цены выросли на 0,9 % м/м, что в основном обеспечено возобновившимся ростом цен на нефтяные товары. На торгуемые товары без учета нефтяного сектора динамика цен стагнирует с июля при сохраняющейся неблагоприятной мировой конъюнктуре на большинстве товарных рынков и вследствие укрепления рубля.

На неторгуемые на внешних рынках товары в сентябре рост цен замедлился до 0,3 % м/м, в том числе в результате снижения цен производителей пищевых продуктов в связи с массовым поступлением в переработку более дешевого сырья нового урожая (в сентябре цены сельхозпроизводителей на пшеницу упали до 7,9 тыс. руб./т с 8,3 тыс. руб./т в августе, на подсолнечник – до 23,4 тыс. руб./т с 25,2 тыс. руб./т соответственно). Вместе с тем, в целом на неторгуемые товары, несмотря на низкий спрос, рост цен продолжает оставаться выше инфляции на потребительском рынке.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

	м/м			г/г	янв. – сент. 2016	справочно янв. – сент. 2015		
	2016							
	июль	авг.	сент.	сент.				
Промышленность (CDE)	0,1	-1,4	0,7	5,1	5,8	12,0		
с исключением нефтегазового сектора*	0,6	1,0	0,2	7,6	5,2	5,1		
Торгуемые товары*	-0,3	-4,8	0,9	3,5	8,7	-12,9		
– с исключением нефтегазового сектора*	-0,3	0,1	-0,1	7,4	8,3	2,4		
Неторгуемые товары* с исключением «Е»	0,7	0,6	0,3	6,9	5,9	3,4		
Справочно:								
Инфляция (ИПЦ)	0,5	0,0	0,2	6,4	4,1	10,4		

Источник: Росстат, *расчеты Минэкономразвития России

Динамика среднемесячных реальных курсов рубля (январь 1995 г. = 100%)



При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за сентябрь текущего года укрепление рубля в реальном выражении к доллару составило 0,2 %, к евро – 0,3 %, к фунту стерлингов – 0,1%, к швейцарскому франку – 1,2 %, к японской иене – 1,5 %, к канадскому доллару – 1,4 %, к австралийскому доллару – 1,1 процента. В целом за январь-сентябрь (из расчета сентябрь 2016 г. к декабрю 2015 г.) реальное укрепление рубля к доллару США составило 9,7 %, к евро – 8,45 %, к фунту стерлингов – 27,1 %, к швейцарскому франку – 9,8 %, к канадскому доллару – 5,7 %, к австралийскому доллару – 6,4 %, ослабление к японской иене - 5,7 процента. За сентябрь текущего года объем валовых международных резервов возрос на 2,545 млрд. долл. США против 1,286 млрд. долл. США месяцем ранее (в сентябре 2015 г. - на 4,924 млрд. долл. США).

Состояние денежно-кредитной сферы и курсы рубля

	2015				2016		
	январь-август	сентябрь	январь-сентябрь	год	январь-август	сентябрь	январь-сентябрь
Денежная масса (агрегат M2), млрд. руб. (на конец периода)	33030,7	32950,8	32950,8	35809,2	36821,4	36940*	36940*
Изменение за период, %	2,9	-0,2	2,6	11,5	2,8	0,3	3,2
Изменение за период в реальном выражении, %	-6,3	-0,8	-7,05	-1,2	-1,0	0,1	-0,9
Денежная база (в широком определении), млрд. руб. (на конец периода)	9837,2	9810,4	9810,4	11043,8	10939,7	11541,2	11541,2
Изменение за период, %	-13,2	-0,2	-13,4	-2,5	-0,9	5,5	4,5
Курс рубля к доллару (средний за период), руб. за доллар	58,39	66,77	59,32	60,98	68,87	64,80	68,42
Индекс реального укрепления рубля к доллару (за период) (с учетом инфляции в США)*	92,1	98,4	90,6	89,4	109,5	100,2	109,7
Курс рубля к евро (средний за период), руб. за евро	65,23	75,05	66,32	67,80	76,81	72,44	76,32
Индекс реального укрепления рубля к евро (за период) (с учетом инфляции в Еврозоне)*	103,75	97,1	100,7	101,75	108,2	100,3	103,45
Индекс реального эффективного курса рубля (за период)*	101,3	99,0	100,2	100,9	108,7	100,9	109,6
Международные резервные активы (изменение за период), млрд. долл.	-19,117	4,924	-14,193	-17,072	26,799	2,545	29,344
Индекс потребительских цен (на конец периода, в % к декабрю пред. года)	109,8	100,6**	110,4	112,9	103,9	100,2**	104,1
Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.	55,47	46,66	54,49	51,23	39,05	44,24	39,63

*оценка Минэкономразвития

** к августу

При этом положительная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, йенах, канадских и австралийских долларах составила за сентябрь около 0,13 млрд. долл. США из-за укрепления курса единой европейской валюты, а также японской йены и австралийского доллара по отношению к доллару США, положительное изменение стоимости монетарного золота – чуть более 0,8 млрд. долл. США, прочие изменения составили положительную величину в 1,6 млрд. долл. США. В целом за январь-сентябрь прирост резервов составил 29,344 млрд. долл. США (в январе-сентябре годом ранее – сокращение на 14,193 млрд. долл. США). По состоянию на 1 октября 2016 г. объем международных резервов составил 397,743 млрд. долл. США.

Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-сентябре текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 1575,53 млрд. руб., или 2,6 % ВВП против 648,91 млрд. руб. (1,1 % ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 9293,99 млрд. руб., или 15,4 % ВВП (10145,37 млрд. руб., или 17,3 % ВВП в январе-сентябре 2015 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 10869,52 млрд. руб., или 18 % ВВП против 10794,28 млрд. руб. (18,4 % ВВП) за первые девять месяцев предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 10371,69 млрд. руб., или 17,2 % ВВП (10404,66 млрд. руб., или 17,7 % ВВП в январе-сентябре 2015 г.), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 497,84 млрд. руб., или 0,83 % ВВП против 389,62 млрд. руб., или 0,66 % ВВП в январе-сентябре годом ранее. Объем денежной базы в широком определении,

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за сентябрь увеличился на 5,5 %, а в целом за январь-сентябрь – на 4,5 % (против уменьшения на 13,4 % за первые девять месяцев годом ранее) и составил по состоянию на 1 октября текущего года 11541,2 млрд. рублей. Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам за сентябрь уменьшился на 0,9 % (на 0,2 % с исключением влияния изменения валютного курса), до 41765 млрд. рублей. При этом объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 1,3 % (-0,4 % с исключением влияния) и составил 31039,1 млрд. руб.; объем кредитов физическим лицам увеличился на 0,3 % (+ 0,3 %), до 10725,9 млрд. рублей. В целом за январь-сентябрь совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению сократился на 5 % (на 1,3 % с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям - на 6,8 % (на 2 % с исключением влияния); кредиты физическим лицам – увеличились на 0,4 % (на 0,7 %). Совокупный объем государственного долга составил по состоянию на 1 октября 10634,67 млрд. руб. и сократился за сентябрь на 11,86 млрд. руб., или на 0,1%, а в целом за январь-сентябрь текущего года – на 317,24 млрд. руб., или на 2,9%. В структуре государственного долга на 1 октября внешний долг составил 30,6% (31% - на 1 сентября и 33,3% - на 1 января), внутренний долг – 69,4% (69% и 66,7% соответственно).

7.2. Обзор рынка земельных участков населённых пунктов Тюменской области

В настоящее время, предложение земельных участков населённых пунктов с разрешённым использованием под строительство жилых комплексов в г. Тюмени существенно ограничено, предложений по продаже земельных участков в городе практически нет. Тем не менее, Оценщиком произведена доступная на дату оценки выборка предложений по продаже земельных участков категории земель населённых пунктов с разрешённым использованием: для строительства жилых комплексов. Данная выборка не в полной мере характеризует диапазон стоимости земельных участков в г. Тюмени, но, тем не менее, служит ориентиром для оценки рыночной стоимости кв.м площадей земельных участков.

По состоянию на 3 квартал 2016 года цена за 1 кв. м земельных участков в городе Тюмень составила 998 - 9 500 руб. за 1 кв. м

Таблица №15. Анализ рынка по продаже земельных участков категории земель населённых пунктов, разрешённого использования: для строительства жилого комплекса в г. Тюмени

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Субрынок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень, Академический проезд	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Московский тракт	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Харьковская	Тюменская область, г. Тюмень	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Московский тракт	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Федюнинского
Площадь земельного участка (Sзу), м²	31 500,00	210 000,00	13 000,00	30 000,00	200 000,00	10 000,00

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Площадь земельного участка (Sзу), га	3,15	21,00	1,30	3,00	20,00	1,00
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-173626971	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhutyumen-159161420	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhutyumen-113325679	http://nedvizhimost.mitula.ru/offer-detalle/92982/2840135474229215454/8/1/участок-черта-города-тюмень/Rosnedv	http://tyumen.irru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-2000-sotok-tyumen-sobstvennost-zemli-advert613151369.html	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-168603264
Стоимость предложения, руб.	110 000 000	1 113 000 000	65 000 000	29 950 000	1 020 000 000	95 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./м²	3 492	5 300	5 000	998	5 100	9 500

Таблица №16. Диапазон цен земельных участков категории земель населённых пунктов, разрешённого использования: для строительства жилого комплекса в г. Тюмени

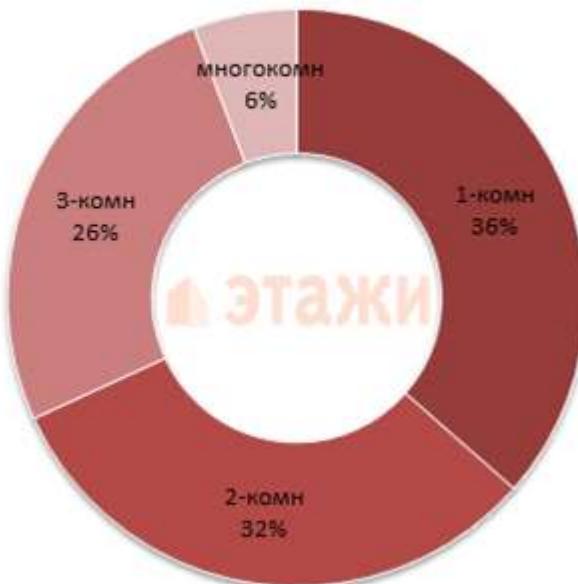
Цены предложения руб. за 1 кв.м		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
9 500	998	4 898

7.3. Обзор рынка вторичного рынка жилой недвижимости г. Тюмени⁴

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости составило 17038 квартир (исключая квартиры за чертой города и другие типы: пансионаты, общежития, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство).

По сравнению с прошлым месяцем предложение выросло на 1,66% (278 квартир). По сравнению с октябрем 2015г. предложение выросло на 16,6% (2420 квартир).

Структура предложения на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тюмени по размерам квартир



Источник: база компании «Этажи», 2016 г.

Структура предложения вторичного рынка за последний месяц не претерпела значимых изменений.

В октябре так же, как и в других месяцах 2016 г., на рынке превалировали 1-комнатные квартиры, их объем предложения составил 6216 квартир (36%) – рост на 170 квартир. Объем предложения 2-комнатных квартир составил 5394 объектов (32% вторичного рынка) – рост на 76 квартир. Доля 3-комнатных квартир составила 26% вторичного рынка - 4442). Объем предложения многокомнатных квартир составляет 985 квартиры (6%).

Наибольшее предложения на вторичном рынке сосредоточено в районе Тюменский мкр – 8,11% (1381 квартира), в районе Драмтеатр – 6,88% (предложение составило 1172 объекта) и КПД – 6,72% (1145 квартир в предложении). Наибольший рост предложения наблюдается в районе КПД – 51 квартира.

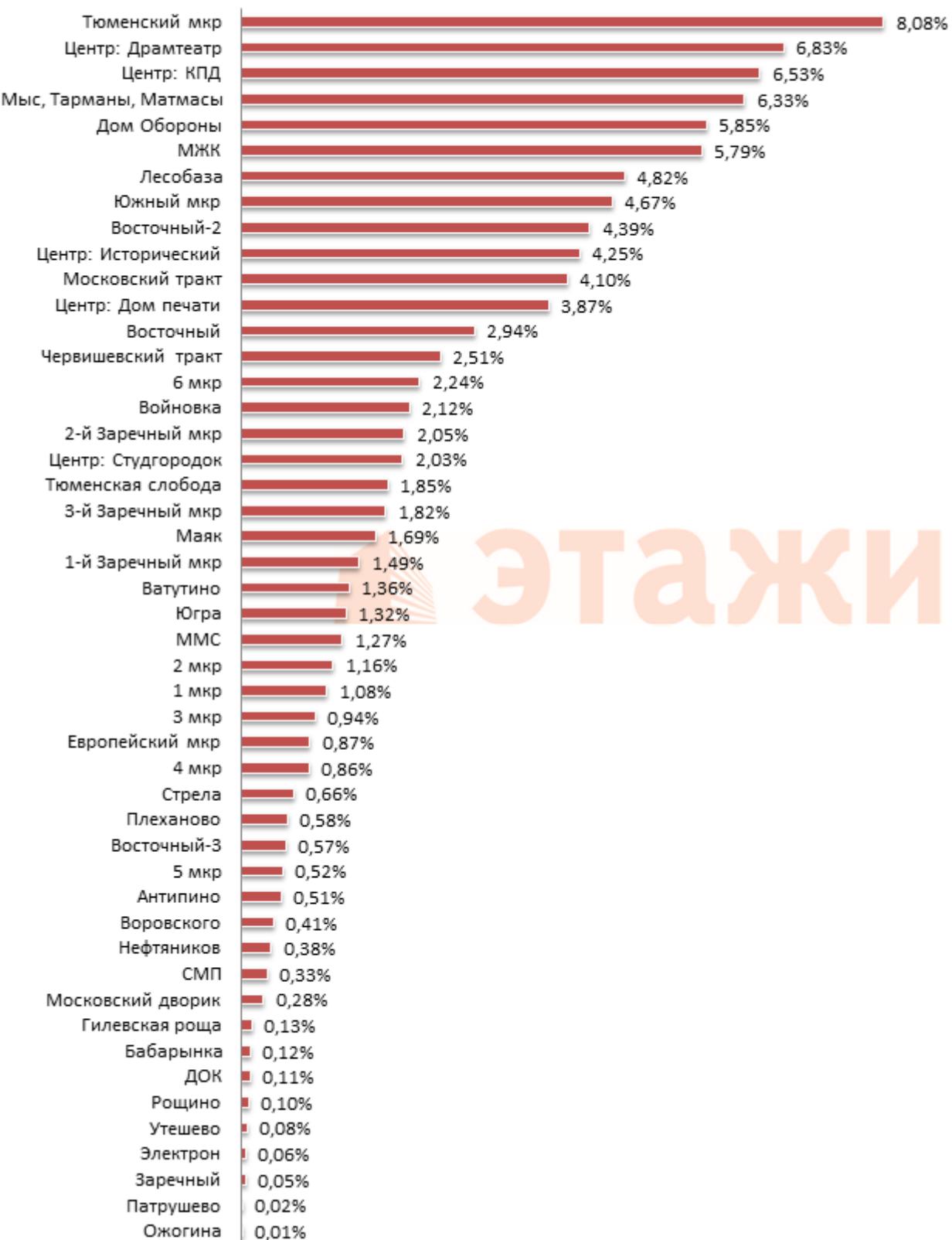
⁴ <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/T-men-vtori-nii-rinok.-Oktyabr-2016.html>

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

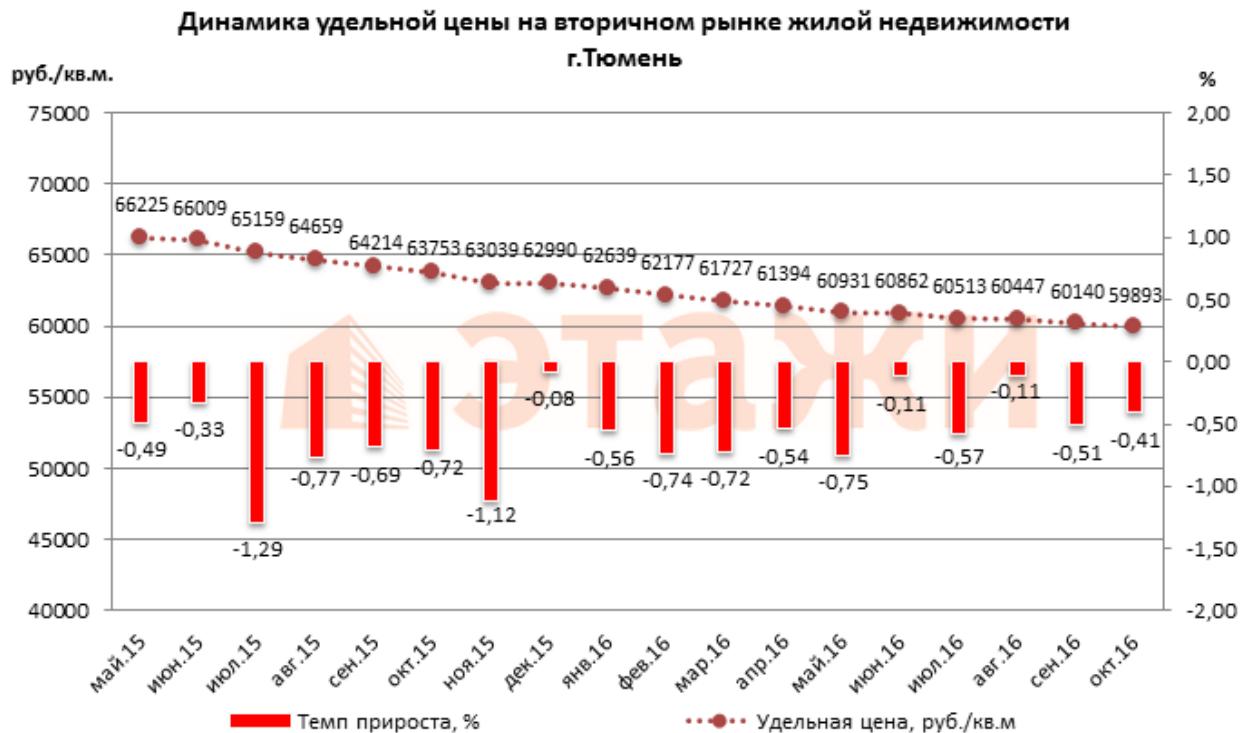
Структура предложения на вторичном рынке жилой недвижимости по районам г.Тюмень



В 4-м квартале 2016 г. продолжилось снижение цен на вторичном рынке, однако снижение замедляется, темпы снижения находятся на минимальном уровне. Фактически текущая ценовая ситуация на вторичном рынке вернулась к уровню 4-го квартала 2012 г.

Удельная цена предложения в октябре 2016г. составила 59893 руб./кв. м, наблюдается снижение на 247 рублей (по сравнению с сентябрем 2016 г.) – 0,41% (в рамках погрешности

определения среднего значения 0,3%). За последний год (по сравнению с октябрем 2015 г.) удельная цена предложения снизилась на 3860 рубля за квадратный метр - 6,05%.

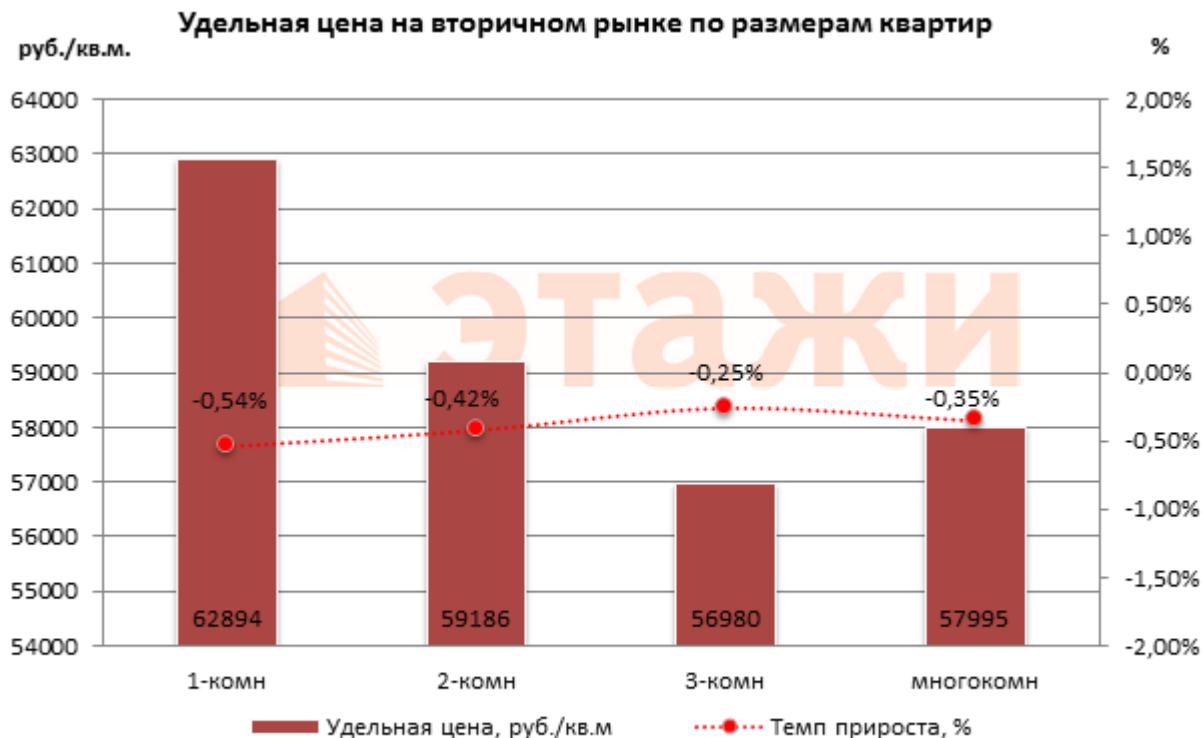


Источник: база компании «Этажи», 2016 г.

В октябре наблюдался снижение удельной цены предложения в сегментах 1,2,3 и многокомнатных квартир.

Удельная цена 1-комнатных квартир составила 62894 рубля за квадратный метр, это на 0,54% меньше, чем в прошлом месяце. Удельная цена 2-комнатных квартир составила 59186 руб./кв. м (снижение на 250 рублей). 3-комнатные квартиры в октябре имели удельную цену 56980 руб./кв. м (снижение на 145 рублей – в рамках погрешности).

Удельная цена многокомнатных квартир снизилась на 0,35% (в рамках погрешности определения среднего значения 1,7%) и составила 57995 рублей за квадратный метр.



Наибольшая удельная цена традиционно наблюдается в Европейском микрорайоне, в октябре 2016 г. она составила 79878 руб. за квадратный метр, однако, объем предложения в данном районе крайне мал – всего 148 квартир.

Следующим по величине удельной цены идет Исторический Центр (76278 руб.).

Наименьшая удельная цена среди рассматриваемых районов наблюдается в районах Электрон, Антипино, Утешево, Бабарынка – 42451 руб., 42413 руб., 41101 руб. и 39955 руб. соответственно.

Наибольшее снижение цены зафиксировано в районах Европейский мкр и ДОК (на 1783 и 1611 руб./кв. м соответственно), наибольший рост – в районах Стрела и Патрушево (цена в данных районах выросла по сравнению с прошлым месяцем более чем на 1 тысячу рублей).

35 из 48 рассматриваемых районов (73%) имеют среднюю цену квадратного метра ниже чем в среднем по рынку.

В структуре продаж октября наблюдается рост доли 1-комнатных квартир и снижение доли 2-комнатных квартир, доля продаж 1-комнатных квартир составила 46,18%.

Доля продаж 2-комнатных квартир составила 31,76%, 3-комнатных – 20,59%. Многокомнатные квартиры предпочли 1,47% покупателей.

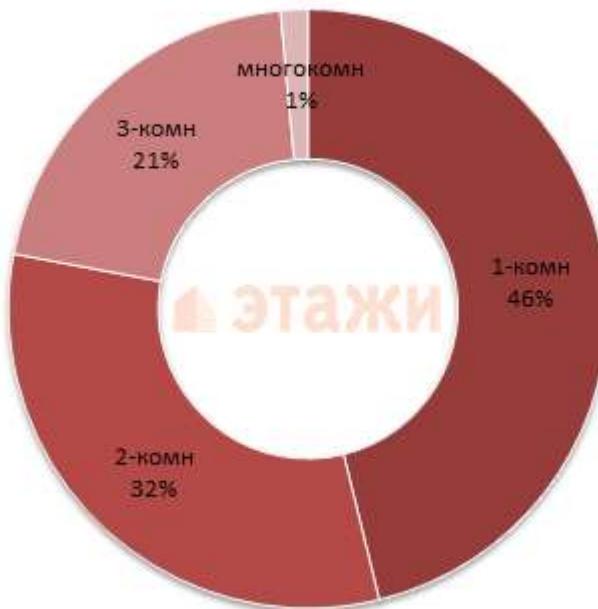
Средняя площадь проданных в октябре квартир на вторичном рынке снизилась на 0,17 кв. м (в рамках погрешности) и составила 51,33 кв. м (в прошлом месяце 51,33 кв. м, в октябре 2015 года – 50,79 кв. м).

Удельная цена продажи вторичного жилья в октябре составила 54318 руб. за квадратный метр.

Средний срок экспозиции проданных в октябре квартир составил 6,4 мес. – наблюдается снижение на 0,57 мес. по сравнению с прошлым месяцем и рост на 1,5 мес. по сравнению с уровнем прошлого года.

Средняя полная цена продажи на вторичном рынке в октябре составила 2 млн. 720 тыс. рублей (рост на 62 тысячи рублей).

Структура продаж на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тюмени по размерам квартир



Источник: база компании «Этажи», 2016 г.

8. Процесс оценки

8.1. Последовательность определения стоимости объекта

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные 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.

8.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки — расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

8.3. Характеристика существующих подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

В соответствие с ФСО №1 п.18 «...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». Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшимся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшимся на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благородную, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход используется при оценке уникальных объектов, новых, недавно построенных или незавершенных строительством объектов.

Затратный подход показывает оценку затрат на замещение (восстановление) за вычетом накопленного зданием износа, увеличенную на рыночную стоимость земельного участка, относимого к зданию.

Методология применения затратного подхода:

- Расчет рыночной стоимости приобретения прав собственности или аренды свободного земельного участка в целях его оптимального использования.
- Расчет рыночной величины затрат на замещение улучшений земельного участка (аналогичных по потребительским характеристикам, с применением технологий и материалов, применяемых на дату оценки) или восстановление улучшений земельного участка (создание точной копии).
- Определение уменьшения полезности улучшений земельного участка в результате воздействия различных факторов, в т.ч. физического износа.
- Расчет текущей стоимости улучшений путем вычитания из величины затрат на замещение (восстановление) совокупного износа.
- Определение рыночной стоимости объекта оценки путем суммирования текущей стоимости улучшений и рыночной стоимости свободного земельного участка.

Сравнительный подход

В соответствие со ФСО №1 п.12 «...Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами». Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Методология применения сравнительного подхода

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- анализ рынка предложений на продажу и отбор объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;

- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и выведение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход

В соответствие со ФСО №1 п.15 «...Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

Методология применения методов доходного подхода

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием методов доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.

Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные и условно-переменные расходы.

При использовании **метода прямой капитализации** основным инструментом является ставка капитализации. Исходной информацией для определения значения ставки капитализации является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.

- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Для объектов с долгим сроком жизни (более 30 лет) ставка дисконта совпадает с коэффициентом капитализации. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии («модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

8.4. Выбор и обоснование применения подходов и методов к оценке рыночной стоимости квартиры

Оценка рыночной стоимости осуществляется несколькими подходами:

- Затратный
- Доходный
- Сравнительный

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний⁵. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшимся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется, как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

При оценке рыночной стоимости помещений **применение затратного подхода нецелесообразно**. В соответствии с п. 24 а) ФСО №7 «Оценка недвижимости»: «...затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

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

⁵ Источник: ФСО № 1 п. 18

⁶ Источник: ФСО № 1 п. 15

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за несколько лет, метод капитализации основывается на пересчете годового дохода в стоимость собственности.

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

Использование доходного подхода сопряжено с существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение доходного подхода осложнено тем фактом, что рынок сдачи в аренду аналогичных объектов недостаточно развит.

Несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел **нецелесообразным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов.**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁷.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, осуществляются следующие действия:

Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;

Определение объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц

⁷ Источник: ФСО № 1 п. 12

сравнения должен быть обоснован. Необходимо обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок вводится и обосновывается шкала корректировок и приводится объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик было принято решение об **использовании сравнительного подхода** для определения рыночной стоимости квартиры, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже аналогичных объектов.

8.5. Выбор и обоснование применения подходов и методов к оценке рыночной стоимости земельного участка

Характеристика подходов и методов для оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы и методы.



Источник: С.П.Коростелев *Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью*, Москва, 2009, стр. 94

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

Сравнительный подход реализуется следующими методами:

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Объект оценки является достаточно типичным для своего сегмента рынка, имеющаяся у Исполнителя информация позволяет применить данный метод оценки земельных участков.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единими объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

В данном случае метод выделения не применялся, поскольку земельный участок принимался к оценке как условно свободный.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Данный метод не принимался по причине того земельный участок принимался к оценке как условно свободный.

Доходный подход реализуется следующими методами:

Метод капитализации земельной ренты⁸

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

⁸Земельная рента - регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю (источник: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/14853>). Земельная рента - доход от использования земли, не связанный непосредственным образом с производственной деятельностью собственника земли, а получаемый им за предоставление земли как природного ресурса; часть прибыли от использования земли хозяйствующими на ней субъектами, которую получает собственник земли в соответствии со своим правом собственности (источник: Современный экономический словарь, <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>).

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 затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

В данном случае метод выделения не применялся, поскольку земельный участок принимался к оценке как условно свободный без возможности застройки.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Элементы затратного подхода в части расчета затрат воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод используется в случае несоответствия текущего использования земельного участка наиболее эффективному, чего в данном случае нет. Метод связан с большим количеством предположений, которые могут оказаться на корректности расчетов. Применение метода не является рациональным.

Выбор и обоснование применения возможных подходов и методов к оценке земельного участка

Руководствуясь описанными в рамках данного Отчета методологическими положениями, Оценщик определил методы оценки на основе анализа имеющейся информации и данных о наличии или отсутствии активного рынка земли для незастроенных земельных участков.

Учитывая вышеизложенное и предполагаемое использование результатов оценки, Оценщиком было принято решение об **использовании метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода** для определения рыночной стоимости земельных участков.

9. Определение рыночной стоимости квартиры, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6, корп. 1, кв. 24. в рамках сравнительного подхода

9.1. Последовательность определения рыночной стоимости Объекта оценки

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке можно представить на схеме в следующих последовательно реализуемых этапах.

- 1) Изучение рынка и предложений на продажу и отбор объектов-аналогов сопоставимых с оцениваемым объектом по всем основным параметрам;
- 2) Определение единицы и элементов сравнения;
- 3) Анализ и сравнение объектов-аналогов с целью выявления репрезентативной выборки, требующейся для расчета и внесение окончательных корректировок;
- 4) Согласование и выведение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 4.4 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж.

9.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

информационные порталы Internet: <http://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru> и др. иллюстрированные каталоги: информационное издание "Из рук в руки", "Недвижимость и цены".

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже жилой недвижимости, расположенной в г. Тюмени. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемыми объектами, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

В процессе реализации 2-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

В результате анализа Исполнитель выбрал для каждого оцениваемого объекта единицу сравнения — 1 кв. м, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости.

Перечень элементов сравнения для оценки:

- Передаваемые права;

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

- Условия финансирования;
- Особые условия;
- Дата предложения;
- Уторгование;
- Местоположение;
- Площадь;
- Этаж расположения;
- Состояние внешней отделки;
- Состояние внутренней отделки.

В процессе реализации 3-го этапа Исполнителем проводятся корректировки стоимости объектов-аналогов недвижимого имущества по выявленным ранее элементам сравнения для оцениваемого объекта недвижимости.

Таблица №17. Описание подобранных аналогов⁹

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Двухкомнатная квартира в жилом доме	Двухкомнатная квартира в жилом доме	Двухкомнатная квартира в жилом доме	Двухкомнатная квартира в жилом доме
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес местоположения	Тюменская область, г.о. Тюмень, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6, корп. 1, кв. 24	Тюменская область, г.о. Тюмень, г. Тюмень, ул. Николая Фёдорова, д. 17, корп. 3	Тюменская область, г.о. Тюмень, г. Тюмень, ул. Николая Фёдорова, д. 17, корп. 3	Тюменская область, г.о. Тюмень, г. Тюмень, ул. Николая Фёдорова, д. 17, корп. 1
Общая площадь, кв.м	60,20	50,40	80,00	59,30
Этаж/этажность	4/16	12/17	6/17	10/17
Материал стен дома	монолитные	монолитные	монолитные	монолитные
Состояние внешней отделки	хорошее, ремонт не требуется	хорошее, ремонт не требуется	хорошее, ремонт не требуется	хорошее, ремонт не требуется
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Дата предложения	10.11.2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	—	https://realty.yandex.ru/offer/4254872902035838483/	https://realty.yandex.ru/offer/4254872902038613791/	https://realty.yandex.ru/offer/3526752330474538085/
Стоймость предложения, руб.	—	2 850 000	4 300 000	3 567 000
Стоймость предложения, руб./кв.м	—	56 548	53 750	60 152

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

Ниже приведены корректировки, применяемые оценщиком в расчете рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода:

⁹ Информация по объектам-аналогам уточнялась посредством телефонного разговора с представителями собственников.

Передаваемые права.

По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности на квартиру.

Условия финансирования.

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

Дата предложения.

Все подобранные объекты аналоги актуальны на дату оценки. Корректировка по данному критерию составила 0%.

Корректировка на торг.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для квартир на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19», г. Москва, 2016 г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Среднее значение скидки на торг для жилой недвижимости по крупным городам составляет **9,5%**.

Таблица №18. Корректировка на торг

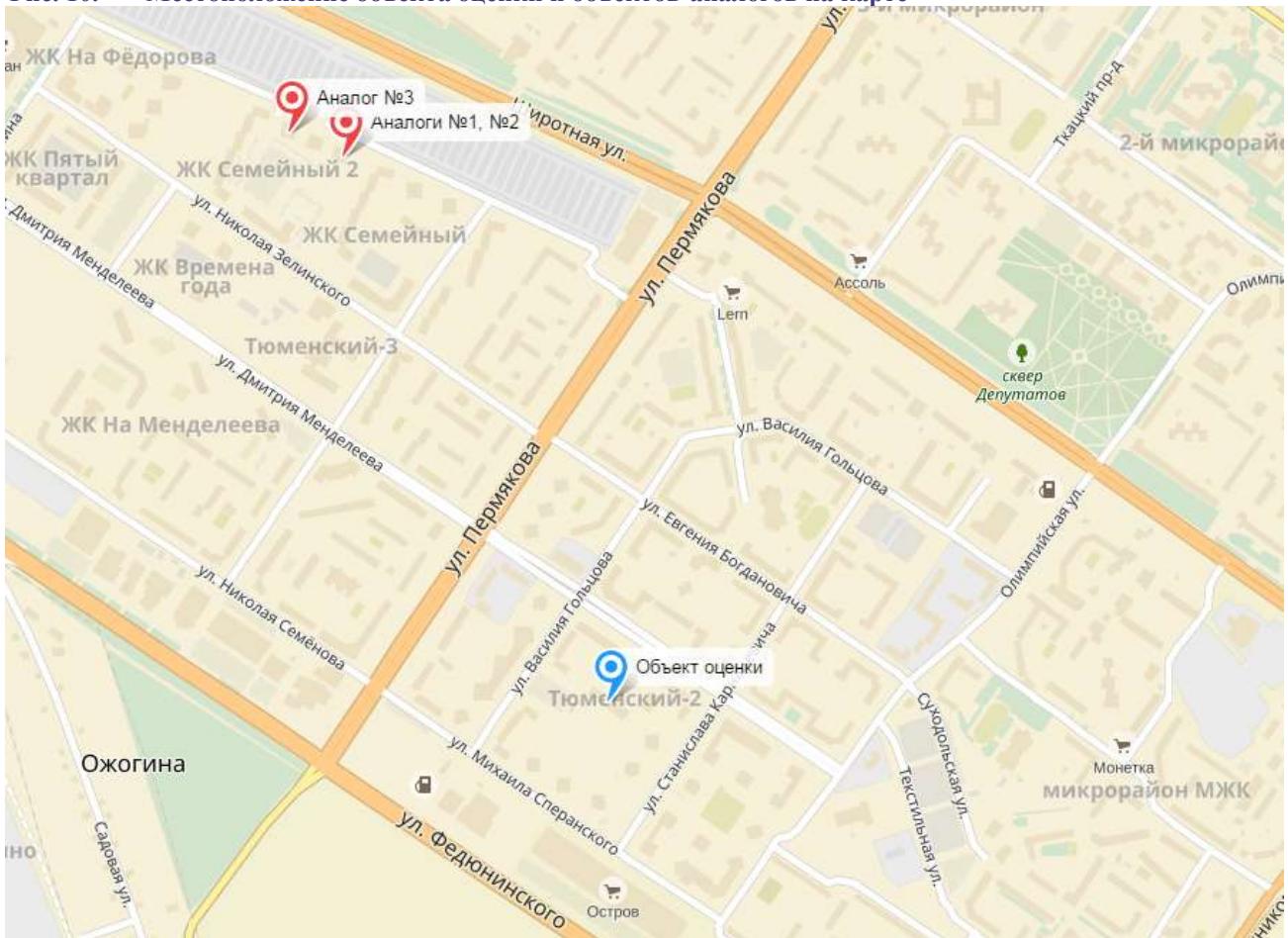
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно- складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Крупные города										
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-	
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)	
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)	
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)	
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)	
С.- Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)	
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2	
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1	
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9	
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1	

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не требуется.

Рис. 10. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Корректировка на этаж расположения.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на средних этажах. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь.

В рамках настоящего Отчета, корректировка на площадь для квартир вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2014, Том I», Нижний Новгород 2014 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Так как объект оценки имеет площадь менее 65 м², а аналог №2 – от 65-100 м², применялась корректировка 1,04.

Таблица №19. Корректировка на площадь

12.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 12.1.1.

Общая площадь (фактор масштаба)		<65	65-100	100-200	>200
Площадь, кв. м		<65	65-100	100-200	>200
<65		1,00	0,96	0,84	0,70
65-100		1,04	1,00	0,87	0,73
100-200		1,19	1,14	1,00	0,84
>200		1,42	1,36	1,19	1,00

Состояние внутренней и внешней отделки.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не требуется.

Коэффициент вариации.

В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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 невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного Отчета – **3,98%**, Исполнитель счел возможным использовать среднее значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Рассчитанная Исполнителем средняя величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Результаты внесения корректировок и расчет рыночной стоимости оцениваемой, в рамках сравнительного подхода, недвижимости, представлены в таблице ниже.

Таблица №20. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Двухкомнатная квартира в жилом доме			
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес местоположения	Тюменская область, г.о. Тюмень, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6, корп. 1, кв. 24	Тюменская область, г.о. Тюмень, г. Тюмень, ул. Николая Фёдорова, д. 17, корп. 3	Тюменская область, г.о. Тюмень, г. Тюмень, ул. Николая Фёдорова, д. 17, корп. 3	Тюменская область, г.о. Тюмень, г. Тюмень, ул. Николая Фёдорова, д. 17, корп. 1
Общая площадь, кв.м	60,20	50,40	80,00	59,30
Этаж/этажность	4/16	12/17	6/17	10/17
Материал стен дома	монолитные	монолитные	монолитные	монолитные
Состояние внешней отделки	хорошее, ремонт не требуется	хорошее, ремонт не требуется	хорошее, ремонт не требуется	хорошее, ремонт не требуется
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Дата предложения	10.11.2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	—	https://realty.yandex.ru/offer/4254872902035838483/	https://realty.yandex.ru/offer/4254872902038613791/	https://realty.yandex.ru/offer/3526752330474538085/
Стоимость предложения, руб.	—	2 850 000	4 300 000	3 567 000
Стоимость предложения, руб./кв.м	—	56 548	53 750	60 152
Внесение корректировок				
Передаваемые права	—	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	—	1,000	1,000	1,000
Особые условия	—	1,000	1,000	1,000
Дата предложения	—	1,000	1,000	1,000
Уторгование	—	0,905	0,905	0,905
Местоположение	—	1,000	1,000	1,000
Площадь	—	1,000	1,040	1,000
Этаж/этажность	—	1,000	1,000	1,000
Материал стен дома	—	1,000	1,000	1,000
Состояние внешней отделки	—	1,000	1,000	1,000
Состояние внутренней отделки	—	1,000	1,000	1,000
Итоговая поправка	—	0,905	0,941	0,905
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	—	51 176	50 579	54 438
Коэффициент вариации ряда	3,99%			
Среднеарифметическое значение, руб./кв.м	52 064			
Стоимость объекта, руб.	3 134 253			

Источник: анализ рынка и расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

Выход:

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6, корп. 1, кв. 24 в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

3 134 253 (Три миллиона сто тридцать четыре тысячи двести пятьдесят три) рубля.

10. Определение рыночной стоимости земельных участков

10.1. Определение стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке (метод прямого сравнения продаж)

Метод прямого сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- наличие построек на участке (физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики);
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- категория и вид разрешенного использования земельного участка;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия рынка – дата предложения (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- уторгование (отличие цены предложения от цены сделки);
- линия расположения;
- местоположение;
- наличие коммуникаций;
- площадь (фактор масштаба).

Единицами сравнения в данном сегменте рынка выступают удельные цены за единицу площади (м^2).

В удельные цены предложений объектов-аналогов вносились корректировки, учитывающие различия по основным ценообразующим параметрам (элементам сравнения) между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносились со знаком

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге рыночная стоимость объекта оценки определялась как результат осреднения (взвешивания) скорректированных удельных цен объектов-аналогов. Величина корректировок определялась статистико-аналитическими методами или методом парных продаж.

Из всех доступных аналогов Оценщик выбрал 3 объекта-аналога наиболее близких по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки.

10.1.1. Определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511 в рамках применения сравнительного подхода к оценке (метод прямого сравнения продаж)

Таблица №21. Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субъект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Назначение земельного участка	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень	Тюменская область, г. Тюмень, Академический проезд	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Московский тракт	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Харьковская
Площадь земельного участка (Sзу), м ²	621,00	31 500,00	210 000,00	13 000,00
Площадь земельного участка (Sзу), га	0,06	3,15	21,00	1,30
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата предложения	05.12.2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-173626971	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-159161420	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-113325679
Стоимость предложения, руб.		110 000 000	1 113 000 000	65 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./м ²		3 492	5 300	5 000

Оценщиком при проведении расчетов права собственности земельного участка учтены корректировки по следующим элементам сравнения:

Демонтаж существующих построек

Объект оценки и объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками. Корректировки на демонтаж существующих построек не требуются.

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае передаются права собственности на земельные участки. Корректировки на передаваемые права не требуются.

Условия финансирования

В процессе анализа информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства. Корректировка на условия финансирования не требуется.

Дата предложения

Отобранные объекты-аналоги являются предложениями, которые актуальны дату оценки. Корректировки на дату предложения не требуются.

Уторгование

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов-аналогов принята на основании показателей «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», Нижний Новгород 2014 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица №22. Обоснование величины корректировки на уторгование

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8% 10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2% 10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8% 9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0% 13,3%

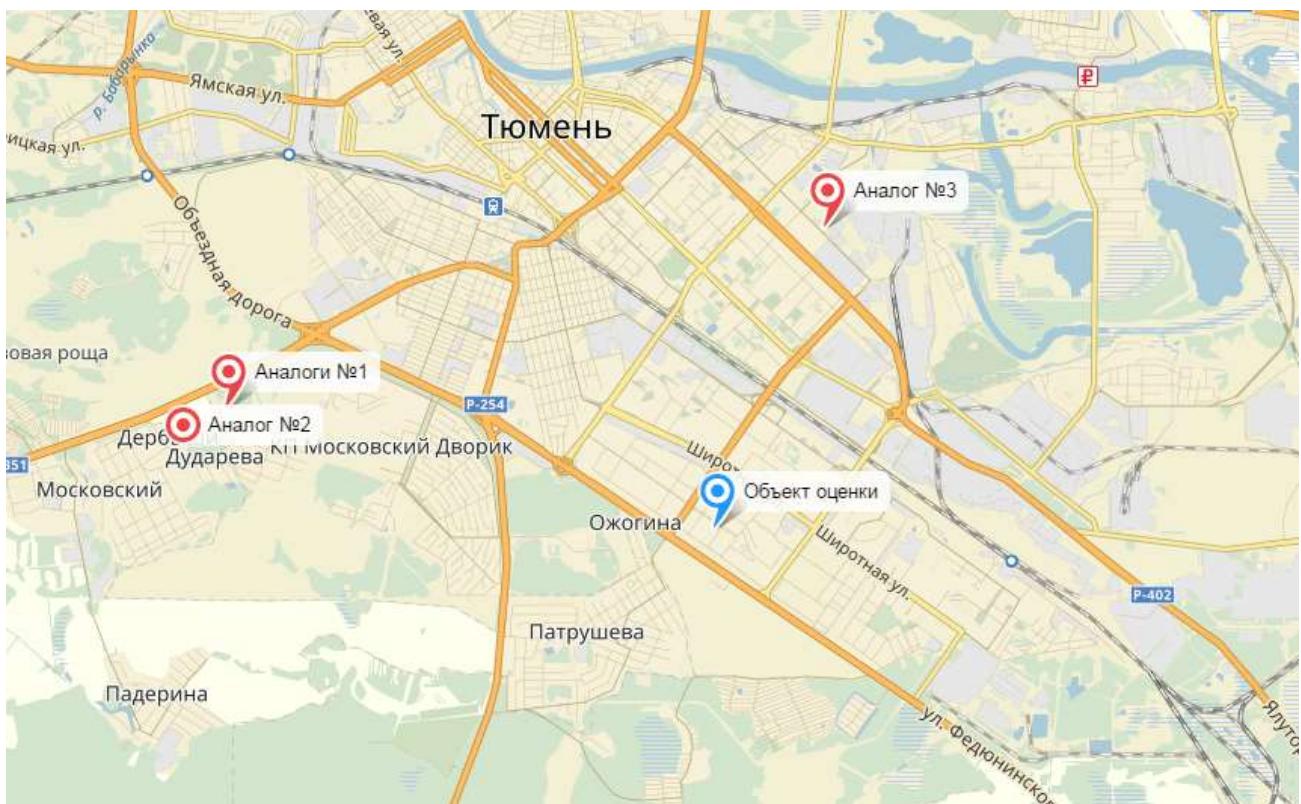
Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов составит **-12,7% или 0,873**.

Категория и вид разрешенного использования земельного участка

Категория и назначение объекта оценки и объектов-аналогов идентичны: все участки предназначены для многоэтажного жилищного строительства. Корректировки на вид разрешенного использования не требуются.

Местоположение

Рис. 11. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Объект оценки и аналоги расположены в пределах г. Тюмени. Корректировка не применялась.

Коммуникации

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов, расположены в районах жилой застройки и имеют все необходимые коммуникации по границе. Корректировки на наличие коммуникаций не требуются.

Площадь

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов-аналогов принята на основании показателей «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», Нижний Новгород 2014 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Объект оценки представлен с площадью в диапазоне менее 0,5 га, аналог №1 – от 1,5 до 5 га, применялась корректировка **+18% или 1,18**, аналог №2 представлен в диапазоне более 5 га, применялась корректировка **+23% или 1,23**, а аналог №3 – от 0,5 до 1,5 га, применялась корректировка **+6% или 1,06**.

Таблица №23.

Обоснование величины корректировки на площадь

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

В процессе применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет **коэффициента вариации**.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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 невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Характеристика выбранных аналогов и расчеты с внесением необходимых корректировок приведены в таблице ниже.

Таблица №24. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511 в рамках применения сравнительного подхода к оценке

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субъект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Назначение земельного участка	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень	Тюменская область, г. Тюмень, Академический проезд	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Московский тракт	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Харьковская
Площадь земельного участка (Sзу), м ²	621,00	31 500,00	210 000,00	13 000,00
Площадь земельного участка (Sзу), га	0,06	3,15	21,00	1,30
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата предложения	05.12.2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-173626971	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-159161420	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-113325679
Стоимость предложения, руб.		110 000 000	1 113 000 000	65 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./м ²		3 492	5 300	5 000
Внесение корректировок				
Передаваемые права		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования		1,000	1,000	1,000
Дата предложения		1,000	1,000	1,000
Уторгование		0,873	0,873	0,873
Категория и разрешенное использование земли		1,000	1,000	1,000
Коммуникации		1,000	1,000	1,000
Площадь		1,180	1,230	1,060
Итоговая поправка		1,030	1,074	0,925
Итоговая скорректированная стоимость, руб./ м ²		3 597	5 692	4 625
Коэффициент вариации ряда	22,59%			
Среднеарифметическое значение, руб./ м ²	4 638			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	2 880 198			

*Вывод: Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 72:17:1313001:511, рассчитанная в рамках применения сравнительного подхода к оценке, составляет **2 880 198 рублей.***

10.1.2. Определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 3 706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508 в рамках применения сравнительного подхода к оценке (метод прямого сравнения продаж)

Таблица №25.

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субъект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Назначение земельного участка	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень	Тюменская область, г. Тюмень, Академический проезд	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Московский тракт	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Харьковская
Площадь земельного участка (Sзу), м ²	3 706,00	31 500,00	210 000,00	13 000,00
Площадь земельного участка (Sзу), га	0,37	3,15	21,00	1,30
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата предложения	05.12.2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		http://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-tyumen-173626971	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-tyumen-159161420	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-tyumen-113325679
Стоимость предложения, руб.		110 000 000	1 113 000 000	65 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./м ²		3 492	5 300	5 000

Оценщиком при проведении расчетов права собственности земельного участка учтены корректировки по следующим элементам сравнения:

Демонтаж существующих построек

Объект оценки и объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками. Корректировки на демонтаж существующих построек не требуются.

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае передаются права собственности на земельные участки. Корректировки на передаваемые права не требуются.

Условия финансирования

В процессе анализа информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства. Корректировка на условия финансирования не требуется.

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

Дата предложения

Отобранные объекты-аналоги являются предложениями, которые актуальны дату оценки. Корректировки на дату предложения не требуются.

Упражнение

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов-аналогов принята на основании показателей «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», Нижний Новгород 2014 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица №26. Обоснование величины корректировки на уторгование

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%

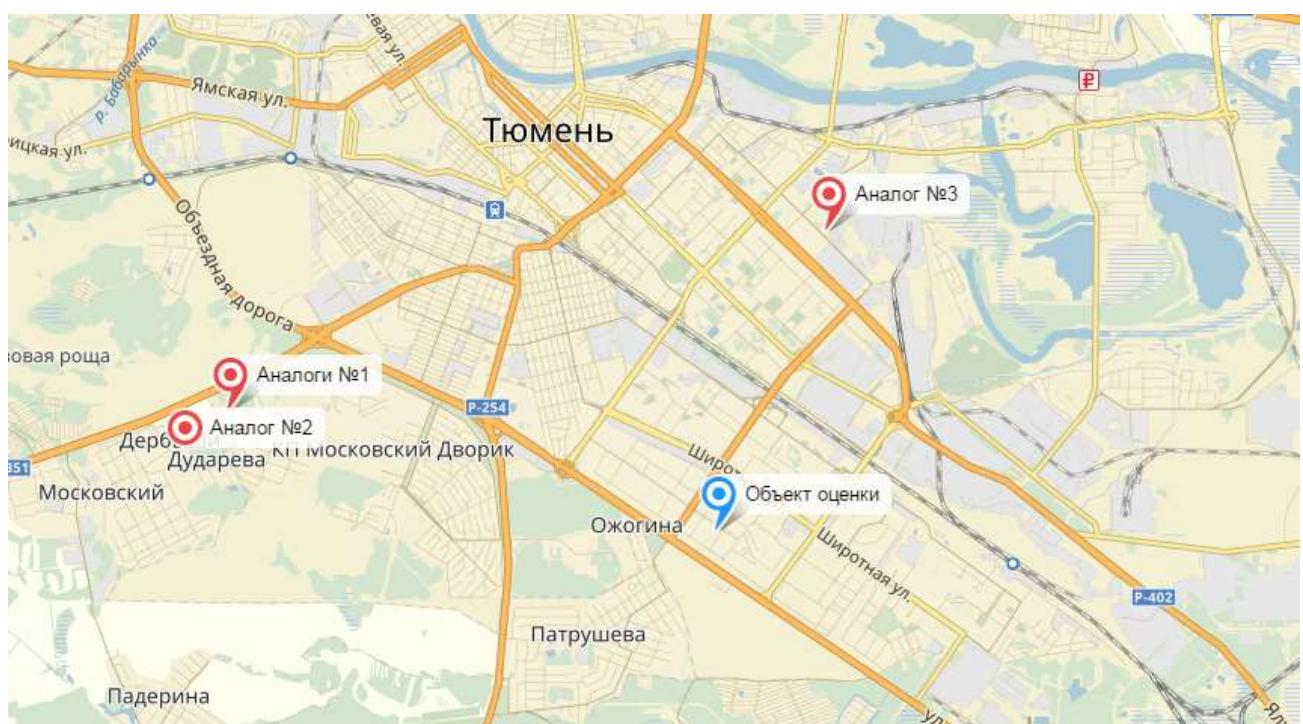
Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов составит **-12,7%** или **0,873**.

Категория и вид разрешенного использования земельного участка

Категория и назначение объекта оценки и объектов-аналогов идентичны: все участки предназначены для многоэтажного жилищного строительства. Корректировки на вид разрешенного использования не требуются.

Местоположение

Рис. 12. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Объект оценки и аналоги расположены в пределах г. Тюмени. Корректировка не применялась.

Коммуникации

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов, расположены в районах жилой застройки и имеют все необходимые коммуникации по границе. Корректировки на наличие коммуникаций не требуются.

Площадь

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов-аналогов принята на основании показателей «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», Нижний Новгород 2014 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Объект оценки представлен с площадью в диапазоне менее 0,5 га, аналог №1 – от 1,5 до 5 га, применялась корректировка **+18% или 1,18**, аналог №2 представлен в диапазоне более 5 га, применялась корректировка **+23% или 1,23**, а аналог №3 – от 0,5 до 1,5 га, применялась корректировка **+6% или 1,06**.

Таблица №27. Обоснование величины корректировки на площадь

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

В процессе применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик считал целесообразным провести расчет **коэффициента вариации**.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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 невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных

стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Характеристика выбранных аналогов и расчеты с внесением необходимых корректировок приведены в таблице ниже.

Таблица №28. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 3 706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508 в рамках применения сравнительного подхода к оценке

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субъект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Назначение земельного участка	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень	Тюменская область, г. Тюмень, Академический проезд	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Московский тракт	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Харьковская
Площадь земельного участка (Sзу), м ²	3 706,00	31 500,00	210 000,00	13 000,00
Площадь земельного участка (Sзу), га	0,37	3,15	21,00	1,30
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата предложения	05.12.2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		http://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-tyumen-173626971	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-tyumen-159161420	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-tyumen-113325679
Стоимость предложения, руб.		110 000 000	1 113 000 000	65 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./м ²		3 492	5 300	5 000
Внесение корректировок				
Передаваемые права		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования		1,000	1,000	1,000
Дата предложения		1,000	1,000	1,000
Уторгование		0,873	0,873	0,873
Категория и разрешенное использование земли		1,000	1,000	1,000
Коммуникации		1,000	1,000	1,000
Площадь		1,180	1,230	1,060
Итоговая поправка		1,030	1,074	0,925
Итоговая скорректированная стоимость, руб./ м ²		3 597	5 692	4 625
Коэффициент вариации ряда	22,59%			
Среднеарифметическое значение, руб./ м ²	4 638			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	17 188 428			

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

Вывод: Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 72:17:1313001:508, рассчитанная в рамках применения сравнительного подхода к оценке, составляет 17 188 428 рублей.

10.1.3. Определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 8 300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319 в рамках применения сравнительного подхода к оценке (метод прямого сравнения продаж)

Таблица №29.

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Назначение земельного участка	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень	Тюменская область, г. Тюмень, Академический проезд	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Московский тракт	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Харьковская
Площадь земельного участка (Sзу), м ²	8 300,00	31 500,00	210 000,00	13 000,00
Площадь земельного участка (Sзу), га	0,83	3,15	21,00	1,30
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата предложения	05.12.2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		http://www.domofood.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-173626971	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-159161420	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-113325679
Стоимость предложения, руб.		110 000 000	1 113 000 000	65 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./м ²		3 492	5 300	5 000

Оценщиком при проведении расчетов права собственности земельного участка учтены корректировки по следующим элементам сравнения:

Демонтаж существующих построек

Объект оценки и объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками. Корректировки на демонтаж существующих построек не требуются.

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае передаются права собственности на земельные участки. Корректировки на передаваемые права не требуются.

Условия финансирования

В процессе анализа информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства. Корректировка на условия финансирования не требуется.

Дата предложения

Отобранные объекты-аналоги являются предложениями, которые актуальны дату оценки. Корректировки на дату предложения не требуются.

Уторгование

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов-аналогов принята на основании показателей «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», Нижний Новгород 2014 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица №30. Обоснование величины корректировки на уторгование

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8% 10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2% 10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8% 9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0% 13,3%

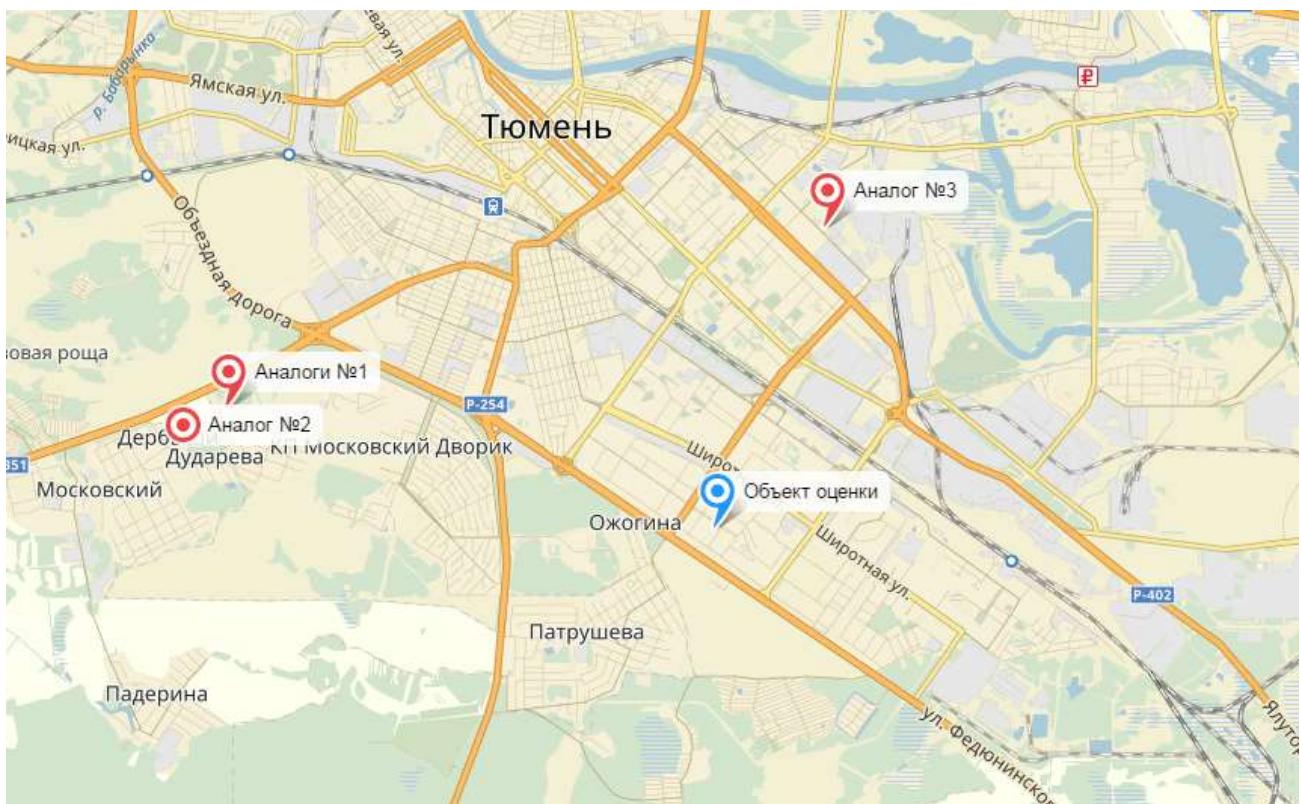
Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов составит **-12,7% или 0,873**.

Категория и вид разрешенного использования земельного участка

Категория и назначение объекта оценки и объектов-аналогов идентичны: все участки предназначены для многоэтажного жилищного строительства. Корректировки на вид разрешенного использования не требуются.

Местоположение

Рис. 13. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Объект оценки и аналоги расположены в пределах г. Тюмени. Корректировка не применялась.

Коммуникации

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов, расположены в районах жилой застройки и имеют все необходимые коммуникации по границе. Корректировки на наличие коммуникаций не требуются.

Площадь

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов-аналогов принята на основании показателей «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», Нижний Новгород 2014 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Объект оценки представлен с площадью в диапазоне менее от 0,5 до 1,5 га, аналог №1 – от 1,5 до 5 га, применялась корректировка **+11% или 1,11**, аналог №2 представлен в диапазоне более 5 га, применялась корректировка **+15% или 1,15**, а аналог №3 – от 0,5 до 1,5 га, корректировка не применялась.

Таблица №31. Обоснование величины корректировки на площадь

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

В процессе применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет **коэффициента вариации**.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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 невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Характеристика выбранных аналогов и расчеты с внесением необходимых корректировок приведены в таблице ниже.

Таблица №32. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 8 300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319 в рамках применения сравнительного подхода к оценке

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Назначение земельного участка	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса	Для строительства жилого комплекса
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Тюменская область, г. Тюмень	Тюменская область, г. Тюмень, Академический проезд	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Московский тракт	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Харьковская
Площадь земельного участка (Sзу), м ²	8 300,00	31 500,00	210 000,00	13 000,00
Площадь земельного участка (Sзу), га	0,83	3,15	21,00	1,30
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата предложения	05.12.2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		http://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-tyumen-173626971	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-tyumen-159161420	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-tyumen-113325679
Стоимость предложения, руб.		110 000 000	1 113 000 000	65 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./м ²		3 492	5 300	5 000
Внесение корректировок				
Передаваемые права		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования		1,000	1,000	1,000
Дата предложения		1,000	1,000	1,000
Уторгование		0,873	0,873	0,873
Категория и разрешенное использование земли		1,000	1,000	1,000
Коммуникации		1,000	1,000	1,000
Площадь		1,110	1,150	1,000
Итоговая поправка		0,969	1,004	0,873
Итоговая скорректированная стоимость, руб./ м ²		3 384	5 321	4 365
Коэффициент вариации ряда	22,23%			
Среднеарифметическое значение, руб./ м ²	4 357			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	36 163 100			

*Вывод: Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 72:17:1313001:0319, рассчитанная в рамках применения сравнительного подхода к оценке, составляет **36 163 100 рублей.***

11. Результаты, полученные при применении подходов

Таблица №33.

Результаты, полученные при применении подходов

Подходы	Полученная рыночная стоимость по подходам, руб.
<i>Квартира, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6. Корп. 1, кв. 24</i>	
Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход	3 134 253
Доходный подход	Обосновано не применялся
<i>Земельный участок общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511</i>	
Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход	2 880 198
Доходный подход	Обосновано не применялся
<i>Земельный участок общей площадью 3706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508</i>	
Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход	17 188 428
Доходный подход	Обосновано не применялся
<i>Земельный участок общей площадью 8300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319</i>	
Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход	36 163 100
Доходный подход	Обосновано не применялся

12. Итоговый результат оценки

По результатам произведенных расчетов можно сделать следующие выводы о рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки:

Таблица №34. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Квартира, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6. Корп. 1, кв. 24;	3 134 253 (Три миллиона сто тридцать четыре тысячи двести пятьдесят три)
Земельный участок общей площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:511;	2 880 198 (Два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч сто девяносто восемь)
Земельный участок общей площадью 3706 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:508;	17 188 428 (Семнадцать миллионов сто восемьдесят восемь тысяч четыреста двадцать восемь)
Земельный участок общей площадью 8300 кв.м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер 72:17:1313001:0319	36 163 100 (Тридцать шесть миллионов сто шестьдесят три тысячи сто)
Итого	59 365 979 (Пятьдесят девять миллионов трехста шестьдесят пять тысяч девятьсот семьдесят девять)

Оценщик
ООО «Бюро оценки бизнеса»

Михальченко А.В.

Генеральный директор
ООО «Бюро оценки бизнеса»

Зинаков А.С.
«12» декабря 2016 г.

13. Список использованных источников

13.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ (в актуальной редакции);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
8. Стандарты и правила межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»).

13.2. Справочная литература

9. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
10. Платная база REALTO.RU.
11. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест.
12. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
13. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, zdanie.info и др.).

13.3. Методическая литература

14. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
15. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
16. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
18. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
19. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
20. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Форма № Р 5 1 0 0 1



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Бюро оценки бизнеса"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Бюро оценки бизнеса"

(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

«28» « декабря » «2004» за основным государственным регистрационным номером
 (число) (месяц (прописью)) (год)

1	0	4	7	7	9	7	0	6	3	9	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве
 (Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной
 инспекции Федеральной налоговой службы
 №46 по г.Москве



серия 77 № 006745842

Форма № 0 9 - 1 - 2



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о постановке на учет юридического лица в налоговом органе
по месту нахождения на территории Российской Федерации**

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью "Бюро оценки бизнеса"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1 0 4 7 7 9 7 0 6 3 9 3 0

место нахождения 115573, г.МОСКВА, МУСЫ ДЖАЛИЯ УЛ, д.40, корп.2, кв.136

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации
28 декабря 2004 г., 77 006745842

(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации
юридического лица **Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по
г.Москве**

и подтверждает постановку юридического лица на учет

28 декабря 2004 г.

(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в **Инспекции Федеральной налоговой службы №24 по
г.Москве**

7 7 2 4

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему

ИНН/КПП

7 7 2 4 5 3 2 0 3 4 / 7 7 2 4 0 1 0 0 1

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

**Ведущий специалист Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой
службы №46 по г.Москве**

Олисова Т.И.

(подпись, фамилия, инициалы)

М.П.

серия 77 № 006745843

ПОЛИС № 0991R/776/F0039/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/F0039/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»

Юридический адрес: 115573, г. Москва, ул. М. Джалиля, 40-2-136

ИНН 7724532034

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 требований 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 (искаами, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: являются события, называемые в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Полиса страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Полиса, составляет 10% от страховой суммы

Франшиза: 0 руб. (Ноль рублей 00 копеек)

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 февраля 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 24 февраля 2017 г. включительно.

Страхование по настоящему Полису распространяется на страховые случаи, произошедшие в период с 25 февраля 2016 г. по 24 февраля 2017 г. (обе даты включительно), при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в период с 25 февраля 2016 г. по 24 февраля 2017 г. (обе даты включительно) или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Полиса, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

По настоящему Полису покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в период с 25 февраля 2016 г. по 24 февраля 2017 г. (обе даты включительно) или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Полиса, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 25 февраля 2016 г. по 24 февраля 2017 г. (обе даты включительно).

Страховщик:  /Кожевников А.А./
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Нан.: Паспорт Т.С./495/776/099/1580

Страхователь:  /Зинаков А.С./



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 10 февраля 2016 г.



Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»
 Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»
 Отчет №2016-01/656



Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»
Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»
Отчет №2016-01/656



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Наименование учреждения и подразделения
Михаил ЧУНГО
Андрей Викторович
Н. Томск, ул. Сибирская, 16-я квадрат 203, кв. № 106, май 2005.
Фамилия(ы) членов коллектива и (имя, отчество) Михаилу
ЧУНГО-ПЛАТНИКОВУ присвоено звание "Заслуженный художник РСФСР".

III. *Практическое* "Оценочное" *издательство"*

В ответе — **104 часа**.

Название	Количество шт(ы)	Оценка
Платформа фрезерная демонстрационная для опытной работы кавалекометра SK 3000 H	32	10

Примечания к статистике и табл. № 1

BIBLIOGRAPHY OF AGRICULTURE

[Signature]

270

Periodontitis 103

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656



ПОЛИС №0991R/776/F0040/6

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Михальченко Андрей Викторович
Адрес регистрации и/или ИНН: 772478949290

Объект страхования:

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

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

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3. Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (искаами, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)

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, указанной в настоящем Полисе.

Франшиза не установлена

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0040/6 от 10 февраля 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российской Федерации

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 марта 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 23 марта 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 24 марта 2016 г. по 23 марта 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 24 марта 2016 г. по 23 марта 2017 г. (обе даты включительно);
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 24 марта 2016 г. по 23 марта 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: *Можемякин А.А.*
Дов. №9287/14 от 11 ноября 2014 г.

Страхователь: *Михальченко Андрей Викторович*

Полис (первичный/пролонгация)
Первичный

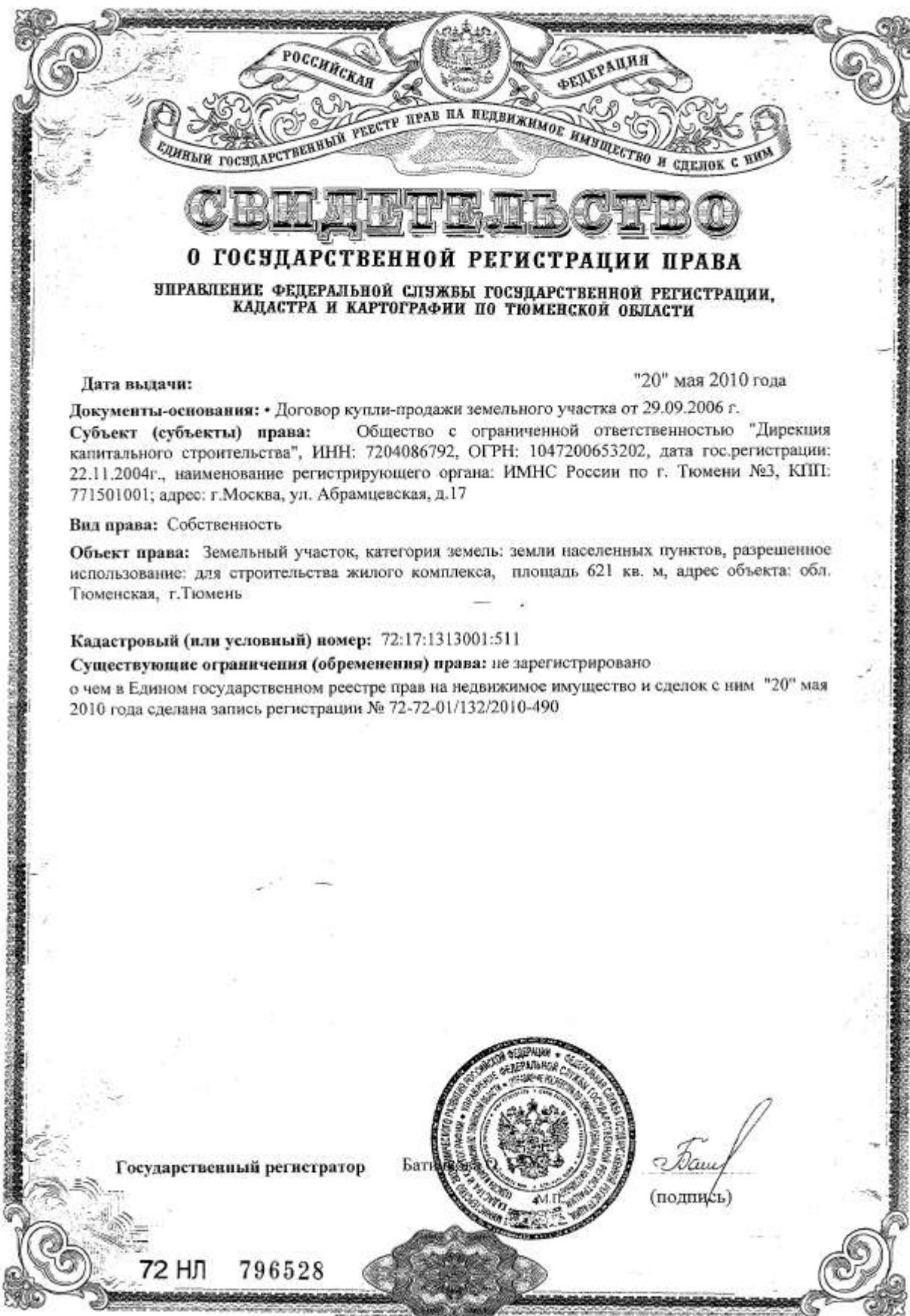
Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 10 февраля 2016 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО
ХАРАКТЕРА И ПРОЧЕЙ ИНФОРМАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ**

			категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого комплекса, площадь 3455 кв. м, по адресу: обл. Тюменская, г.Тюмень, район ул. Широтная-Пермякова-объездная дорога, кад.№ 72:17:1313001:324
		номер государственной регистрации:	72-72-01/353/2013-053
109.	109.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	72:17:1313001:1255
		наименование объекта:	квартира в многоквартирном доме
		назначение объекта:	Жилое
		площадь объекта:	60.2 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, г.Тюмень, ул.Прокопия Артамонова, д.6, корп.1, кв.24
	109.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.03.2011
		номер государственной регистрации:	72-72-01/072/2011-240
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 07.04.2010 №РУ72304000-13-рв, выдавший орган: Администрация города Тюмени
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	109.3.	Ограничение (обременение) права:	
	109.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области не проводить регистрационные действия в отношении указанного имущества
		номер государственной регистрации:	72-72-01/006/2014-273
110.	110.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	72:17:1313001:322
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для строительства жилого комплекса
		площадь объекта:	3 309 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, обл.Тюменская, г.Тюмень, район ул. Широтная-Пермякова-объездная дорога
	110.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/60945
		дата государственной регистрации:	12.12.2007
		номер государственной регистрации:	72-72-01/202/2007-472
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 29.09.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.09.2013
	110.3.	Ограничение (обременение) права:	
	110.3.1.	вид:	Ипотека, 414/60945 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, назначение земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого комплекса, площадь 3309 кв. м., по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, кад.№ 72:17:13 13 001:0322
		номер государственной регистрации:	72-72-01/347/2009-500
111.	111.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	72:17:1313001:322
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для строительства жилого комплекса



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области
(полное наименование органа местного самоуправления)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

" 18 МАЯ 2010 г. № 7217/205/10-ФЗ-53

				В.1			
1	Кадастровый номер	72:17:1313001:511		2	Лист №	1	3
				Всего листов 4			
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:	72:17:1313001:487			6	Дата вынесения номера в государственный кадастр недвижимости:	
5				14.05.2010			
7	Местоположение: обл. Тюменская, г. Тюмень						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли радиовещания, телевидения, информатики, транспорта, связи, обеспечения космической деятельности, земли для безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	-	несь	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование: для строительства жилого комплекса						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ -						
11	Площадь:	621.00±9.00 кв.м.	12 Кадастровая стоимость (руб./м ²): 8100895.3200	13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 13044.9200	14	Тюмень+30	
15	Сведения о правах:						
16	Особые отметки:						
17							
18	Дополнительные сведения для регистрации при наименование участков:		18.1 Номера образованных участков:	72:17:1313001:508; 72:17:1313001:509; 72:17:1313001:510; 72:17:1313001:511			
	образованные земельные участки		18.2 Номер участка, пребывающего в центре земельного участка:	72:17:1313001:487			
			18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:				
заместитель начальника отдела кадастрового учета Управления							

Репетиков Р. С.

(подпись, фамилия)

Город Тюмень

г. Тюмень

Б.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"**10 МАЙ 2010** 20 г. № **7217/205/10 - 263**

1 Кадастровый номер	72:17:1313001:511		
4 План (чертеж, схема) земельного участка			
	2	Лист № 2	3
		Всего листов 3	
5 Масштаб	1:323		
Уполномоченный начальника отдела кадастрового учета Управления затемнить начальника отдела кадастрового учета Управления (затемнение запрещено)			

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАССИОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

н " 18 МАЯ 2010 20 г. № 7217/205/10- 265

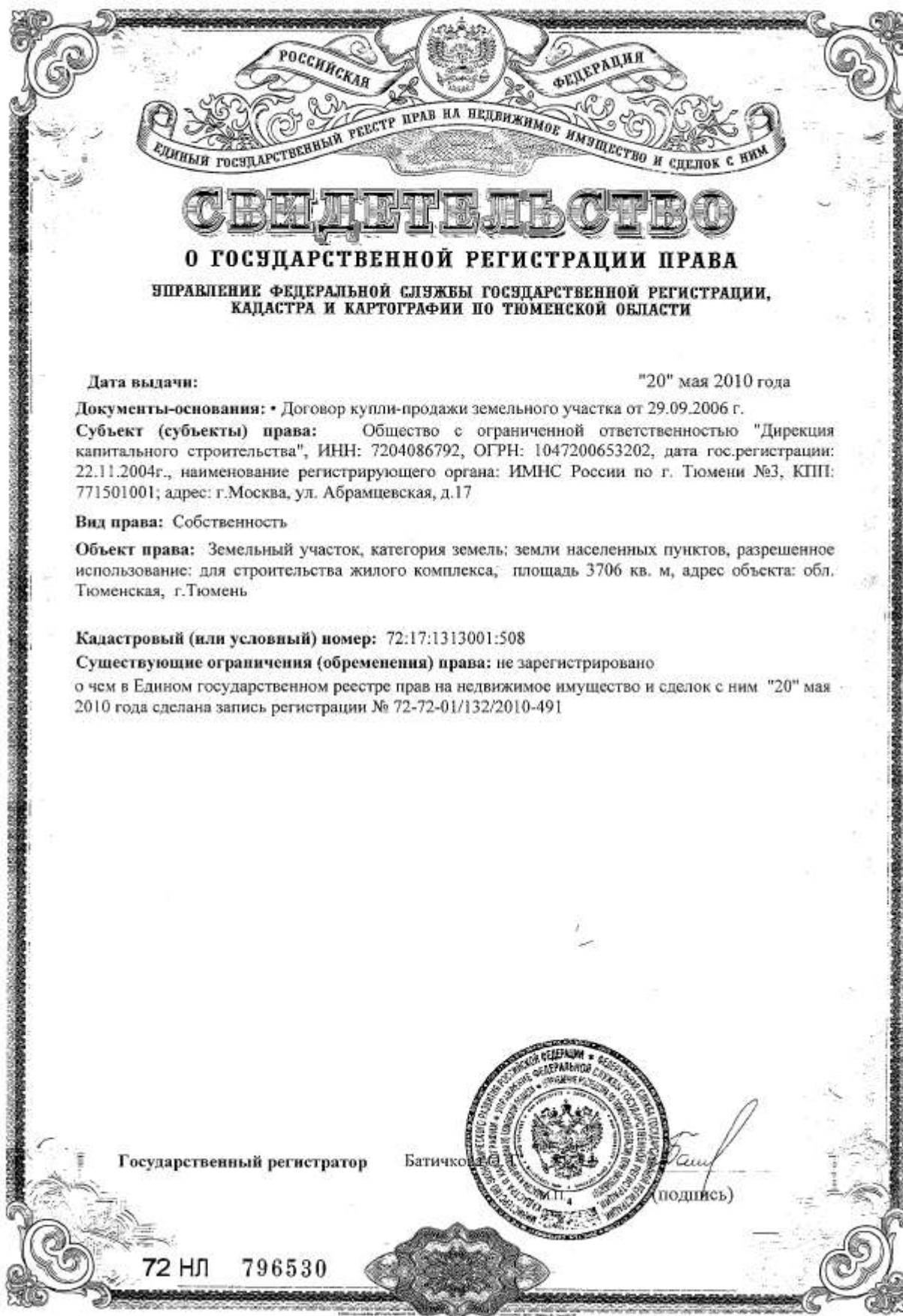
1 Кадастровый номер 72:17:1313001:511

2	Лист №	3	3	Всего листов 3
Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы переданы в масштабе				
<p>5 Условные знаки:</p> <p>Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы в масштабе</p> <p>участок границы, имеющейся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности</p> <p>участок границы, имеющейся сведения о котором не достаточно для определения его прохождения на местности</p> <p>точка границы, имеющейся сведения о которой не хватает для точного определения ее положения на местности</p> <p>номер точки границы, за пределами внутренней разметки</p> <p>номер участка земельного участка</p> <p>номер участковой части земельного участка</p>				
<p>Условные знаки для участков размеры, которых не могут быть переданы в масштабе</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> техническое изображение, имеющееся сведения о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности</p> <p><input type="checkbox"/> техническое изображение, имеющееся сведения о границах которого достаточно для определения их прохождения на местности</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> техническое изображение с приведением обозначений участков, имеющихся сведения о границах которых достаточно для определения их прохождения на местности</p> <p><input type="checkbox"/> техническое изображение с приведением обозначений участков, имеющихся сведения о которых не достаточно для определения их прохождения на местности</p> <p><input type="checkbox"/> техническое изображение с приведением обозначений участков, имеющихся сведения о которых не достаточно для определения их прохождения на местности</p>				
26	3	: S	: S	2
Заместитель начальника отдела кадастрового участка Управления <small>(подпись, фамилия)</small>				
Решетников Р. С. <small>(подпись, фамилия)</small>				

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области

(головное здание органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

B.1

1	Кадастровый номер	72:17:1313001:508	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предыдущий номер:	72:17:1313001:487	5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:				
			6	14.05.2010				
7	Местоположение:	обл. Тюменская, г. Тюмень						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование:	для строительства жилого комплекса						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:	-						
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб./м ²)	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²)	14	Тюмень+30	
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:							
17	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 72:17:1313001:508; 72:17:1313001:509; 72:17:1313001:510; 72:17:1313001:511					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела из него участка:					
		18.3	Номера участков, подлежащих выделу из земельного участка:					

заместитель начальника отдела кадастрового учета Управления

(подпись, фамилия)

Решетников Р. С.

(подпись, фамилия)

М.П.



Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

B.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
" 18 МАЯ 2010 г. № 7217/205/10-


1	Кадастровый номер	72:17:1313001:508		
4	План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист №	3
		Всего листов 3		
5	Масштаб	1:1833		
	заместитель начальника отдела кадастрового учета Управления (инженерное здание)			
	г. Тюмень и Тюменский районный суд Тюменской области			
	ст. В.2, лист 3			
	Репетиция Р. С. (отметка, линия)			
	М.П.			

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

B.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

" " 18 MAY 2010 20 C. No. 7217/205/10-280

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

РОССИЙСКАЯ



ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Управление Федеральной регистрационной службы
по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и
Ямало-Ненецкому автономным округам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи:

"24" января 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 29.09.2006г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Дирекция капитального строительства", ИНН: 7204086792, ОГРН: 1047200653202, зарегистрировано: 22.11.2004г., наименование регистрирующего органа: ИМНС России по г. Тюмени №3, КПП: 771501001; адрес местонахождения: г.Тюмень, ул. Герцена, д. 72

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого комплекса, площадь 8300 кв. м, адрес объекта: Тюменская область, г.Тюмень

Кадастровый (или условный) номер: 72:17:13 13 001:0319

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"24" января 2008 года сделана запись регистрации № 72-72-01/326/2007-360

Государственный регистратор

Хамидуллаев



72 II 793674

123.

Поморский межрайонный отдел Управления Росимущества по Тюменской области

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Лирекция капитального строительства»

Заказ №кк: 000 «Днр»
Отчет №2016-01/656

В.1

Тюменский межрайонный отдел Управления Роснедвижимости по Тюменской области

Гражданские права (права), осуществляемые государственным контролем участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выыиска из государственного земельного кадастра)

№

		1	2		
			Кадастровый номер 72:17:13:13 001:0319	Лист № 2	
18.2	Номера образованных участков:	72:17:13:13 001:0315; 72:17:13:13 001:0316; 72:17:13:13 001:0317; 72:17:13:13 001:0318; 72:17:13:13 001:0319; 72:17:13:13 001:0320			



Начальник оглена
Марын И.А.
Фамилия И.О.

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)		B.2
1 Кадастровый номер 72:17:13 13 001:0319	2 Лист № 3	
3 План (чертеж, схема) границ земельного участка		
4 Масштаб 1:1231	Научальник отдела Должность Фамилия И.О. дата	
		M.11.

/Марын И.А./
Фамилия И.О.
дата

ПРИЛОЖЕНИЕ 3**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости квартиры, общей площадью 60,2 кв.м, расположенной по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Прокопия Артамонова, д. 6, корп. 1, кв. 24

Аналог № 1

50,4 м², 1-комнатная квартира

2 850 000 ₽

50,4 м² общая 15 м² кухня 1 комната 12 этаж из 17 в здании 2015 год постройки

Описание от продавца

Отличная планировка: кухня-гостиная + спальня. Дополнительно в общей площади больше подъезд подъезд 17ев м. В квартире выполнена черновая отделка. В шаговой доступности детский сад, школа, магазины. Хорошая транспортная развязка. Зоните.

Ипотека

Квартира

Количество комнат	1
Этаж	12 из 17
Общая площадь	50,4 м ²
Кухня	15 м ²
Санузел	раздельный
Балкон	подъезд
Ремонт	хороший

Аналог № 2

<https://realty.yandex.ru/ofre/425487290203861379/>

80 м², 3-комнатная квартира
ул. Николая Федорова, 17к1
Тишинка, ул. Николай Федоров, 17к1
Участок земли

4 300 000 ₽
за квадратный метр
Минимум на поглощении 100%

+7 922 480-11-07
Антонов Денис
директор по продажам в СЗФО

Жилой комплекс «Люберцы»
Будет открыт
Жилой комплекс «Люберцы»
Компания-разработчик
ЖК «Малая Истра» квартиры от 1,2 млн
НП-ЮЛ
Квартиры на Кутузовском проспекте
Инфоцентр

80 м² общая
12 м² кухня
3 комнаты
6 этаж из 17 в здании
2015 год постройки

Описание от продавца
К южному окну квартала в развитом районе города. В квартире сделана черновая отделка. Рядом есть детский сад, школа, ТРЦ Кристалл. Можно в ипотеку. Экраните, договоримся на просмотр в удобное для вас время.

Ипотека

Квартира
Количество комнат: 3
Этаж: 6 из 17
Общая площадь:
Кухня: 12 м²
Санузел: раздельный
Балкон: да
Ремонт: черновой от продавца

Аналог № 3

<https://realty.yandex.ru/ofre/3526752330404538085/>

59,3 м², 2-комнатная квартира
ул. Николая Федорова, 17к1
Тишинка, ул. Николай Федоров, 17к1
Участок земли

3 567 000 ₽
за квадратный метр
Инвестирование в ЦДС на 22%

+7 912 992-... Показать телефон
Этажность: 10 этажей

Малоэтажный жилой комплекс
САМПО
финский квартал
на новой риге

59,3 м² общая
31,1 м² кухня
10,1 м² балкон
2 комнаты
10 этаж из 17 в здании
2015 год постройки

Описание от продавца
Отличная двухкомнатная квартира на 10 этаже 17-ти этажного нового дома по ул. Николая Федорова, 17к1. Дом малоэтажный, красный, сдан, потолки в покраске. Квартира с улучшенной черновой отделкой. Имеются жалюзи на двери, роллеты, радиаторы отопления. Квартира выходит на южную сторону, не "затеняется". Большая, вместительная гостинная. Спальня раздельный, светлая, просторная кухня. Высота 10 этажа не допускает насыщенные и не доносится шумы со двора. Вид из окон на купольные церкви, место очень хороше. Отличная планировка, такие квартиры больше нет! Обращайтесь за подробностями к разработчику! Для спасения: смакуют раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, наземный паркинг, лифт, велозавеска, улучшенная черновая отделка, также имеются: счетчики холодной и горячей воды, жалюзи на дверях.

Ипотека, торги

Квартира
Количество комнат: 2
Этаж: 10 из 17
Общая площадь:
Кухня: 31,1 м²
Балкон: 10,1 м²
Санузел: раздельный

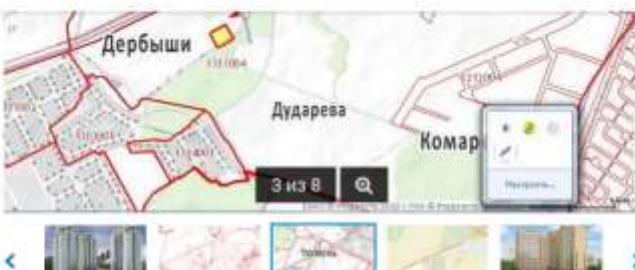
Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости земельных участков

Аналог № 1

www.diomofond.ru/uchastok/zemli-na-prodazhu-tuymen-173626971

110 000 000 РУБ. Земли поселений на продажу
ул Академический проезд, Тюмень, Тюменская область
Тюмень

Показать номер  **В избранное** 



Дербыши
Дударева
Комар
3 из 8 

Связаться с владельцем  912 389-82-96

Участок 3.15 га (ИЖС)

Продам 2 участка 1.65 Га + 1.5Га в собственности. Град зона Ж1 строительство жилых домов до 16 этажей. Такие условия свет, вода, канализ., газ, коэффициент парковок 0.5 а/у на территории Тюменского района, ГПЗУ, можно оба участка или по отдельности цена 1 участка 65 м.р. варианты оплаты обсуждаются и приветствуются, общий портфель 3/У категории Ж1, Ж2, Ж3, ОД - 250 Га Звоните договоримся

 Создать заметку  Распечатать  Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 110 000 000 РУБ.	Площадь: 315 Соток
Цена за сотку: 349 206 РУБ.	Дата обновления объявления: 11/11/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 11/11/2016
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 173626971

Расположение
ул Академический проезд, Тюмень, Тюменская область

Отправить

Мы можем доставить Вам сообщение:

Ваше имя: _____
Ваш e-mail: _____
Ваш телефон: _____

Мне интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня
 Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Персональный кабинет  

Логин: Директ
Земли промышленного назначения
panland.ru

Аналог № 2

1 113 000 000 РУБ. Земли поселений на продажу
Харинский, Тюмень, Тюменская область
харинской

[Показать номер](#)
[В избранное](#)

[Связаться с владельцем](#) | 8 900 873-65-53

Участок 21 га (ИЖС)

Земельный участок 21 Га., находится по ул.Московской тракт, (район "Субару Центра"), разрешенное использование: под строительство жилых домов и объектов соцкультбыта; в собственности, возможно деление участка.. Цена: 53 млн руб за 1 Га.

[Создать заметку](#) | [Распечатать](#) | [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 1 113 000 000 РУБ.	Площадь: 2100 Соток
Цена за сотку: 530 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 28/11/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 15/09/2016
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 150361420

Аналог № 2

65 000 000 РУБ. Земли поселений на продажу
Харинский ул, Ленинский, Тюмень, Тюменская область
Ленинский.

[Показать номер](#)
[В избранное](#)

[Связаться с владельцем](#) | 8 900 873-65-53

Участок 1.3 га (ИЖС)

Продам земельный участок по ул.Харьковской, 1.3 Га., (состоит из двух участков 0.9 Га. и 0.4 Га.) в собственности, зона ОД-7, основные виды разрешенного использования: для размещения торговых объектов; для размещения многоэтажной жилой застройки - максимальное количество этажей; для размещения объектов дорожного сервиса и т.д., цена 65 млн.руб. за все.

[Создать заметку](#) | [Распечатать](#) | [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 65 000 000 РУБ.	Площадь: 130 Соток
Цена за сотку: 500 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 18/11/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 18/09/2016
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 113325679

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО «Дирекция капитального строительства»

Отчет №2016-01/656