

Отчёт № 1-68-2020ИП

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 23.01.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 14.02.2020 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ИП СЕМЕНОВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ

ЗАКАЗЧИК:

ИП КРЕМНЕВ ЭДУАРД АНАТОЛЬЕВИЧ

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ	5
2.4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	7
2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	7
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	8
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	16
4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	16
4.2. ВЫВОДЫ	16
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.	18
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	21
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	21
5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	23
5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕДВИЖИМОСТИ	24
6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	25
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	25
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	26
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	27
6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА	28
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ	28
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	29
7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	29
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	37
7.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ	40
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	42
9.1. МЕТОДИКА РАНЖИРОВАННОЙ ОЦЕНКИ КРИТЕРИЕВ СТОИМОСТИ	42
9.2. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	42
9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	44
10.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ	44
10.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	44
10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	45
11.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	45
11.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	45
11.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	45
11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТАХ	74
13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	85

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления Отчета	
№ 1-68-2020ИП от 14.02.2020 г.	
Основание для проведения оценки	
Договор № 1-68-2020ИП от 23.01.2020 г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
- Здание, назначение: нежилое здание, Площадь: общая 120 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:2946. Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, с/п Кулешовское, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84. - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для ведения дачного хозяйства. Площадь: 400 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:1352 Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84. - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для ведения дачного хозяйства. Площадь: 400 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:1813 Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Малиновая, 79.	
Краткое описание имущественных прав на объект оценки	
Право собственности	
Субъект права	Кремнев Эдуард Анатольевич
Результаты оценки	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	3 030 000
Доходный подход	Не применялся
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	
Предполагается использовать для принятия управленческих решений. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки	

Таблица 2. Итоговые результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, Площадь: общая 120 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:2946. Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, с/п Кулешовское, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84	2 069 000	1 724 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для ведения дачного хозяйства. Площадь: 400 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:1352 Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84	648 000	648 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для ведения дачного хозяйства. Площадь: 400 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:1813 Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Малиновая, 79	313 000	313 000
4	Итого	3 030 000	2 685 000

Оценщик

П. В. Семенов

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки)	
- Здание, назначение: нежилое здание, Площадь: общая 120 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:2946. Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, с/п Кулешовское, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84. - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для ведения дачного хозяйства. Площадь: 400 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:1352 Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84. - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для ведения дачного хозяйства. Площадь: 400 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:1813 Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Малиновая, 79.	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах: • Выписка из ЕГРН № 61-00-4001/5001/2019-6886 от 18.04.2019 г. • Технический паспорт на дом инв. № 30513 от 02.12.2019 г. • Решение Арбитражного суда Ростовской области от 23.08.2019 г. по Делу № А53-470/19.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Представление итогового результата оценки	В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагается использовать для принятия управленческих решений.
Дата оценки	«23» января 2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	
1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки 2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью Отчета. 3. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 4. Отчет, который будет передан Заказчику, соответствует всем требованиям Закона, и Федеральных стандартов оценки. 5. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо. 6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации. 7. Оценщик производил расчет нежилого здания по площади, приведенной в техническом паспорте БТИ, составленному по состоянию на 02.12.2019 г. 8. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения. 9. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности. 10. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком. 11. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.	

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4. Сведения о заказчике

Наименование (ФИО)	Индивидуальный предприниматель Кремнев Эдуард Анатольевич, в лице арбитражного управляющего Рылькова Александра Петровича
ОГРНИП	307616725600016 от 13.09.2007 г.
ИНН	616704961124
Адрес	344019, г. Ростов-на-Дону, ул. 12-я Линия, д. 3, кв. 8

Таблица 5. Сведения об оценщике

ФИО	Семенов Павел Валерьевич
Информация о членстве в СРО	СОЮЗ СРО «СИБИРЬ». 105064, г. Москва, ул. Садовая - Черногрязская, д. 13/3 с.1, оф. 12. Свидетельство о регистрации № 0906 от 01.07.2014 г. рег. номер 1176 в реестре оценщиков НП СОО «СИБИРЬ», дата включения в реестр 01.07.2014 г.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом РГСУ о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 989359, регистр. № УЦ - 0002 от 2006 г.
Квалификационный аттестат	По направлению «Оценка недвижимости» № 009131-1 от 04.04.2018 г.
Стаж работы	14 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	СПАО «РЕСО-Гарантия». № 922/1528437896 с 10.06.2019 г. по 09.06.2020 г. Лимит ответственности 30 000 001 рублей.
Местонахождение, почтовый адрес	346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 120, кв. 1
Номер контактного телефона	8-928-227-00-99
Адрес электронной почты	spv1982@mail.ru
Сведения о независимости	
Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Таблица 6. Сведения об иных специалистах и организациях

Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.
--	---

Кроме того, в процессе оценки происходило обращение к сторонним организациям и специалистам в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации о рынке объекта оценки. Сведения обо всех специалистах и организациях, информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки.
2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
3. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.
6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
7. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
8. Оценщик производил расчет нежилого здания по площади, приведенной в техническом паспорте БТИ, составленному по состоянию на 02.12.2019 г.
9. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.
10. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
11. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.
12. Данный Отчет соответствует всем требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандартам саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.
13. Более частные допущения и ограничения приведены по тексту Отчета.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 722.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные советом Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», Протокол от 21.01.2016 г.

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, который является объектом недвижимого имущества, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
- ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества.

2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

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.

Источник информации: Федеральный закон 135-ФЗ от 29.07.1998 г., статья 3.

2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО №1, основные этапы процесса оценки включают следующие действия:

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 8ж ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», Оценщик должен привести ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика и полученных посредством электронных сервисов Оценщиком:

- Выписка из ЕГРН № 61-00-4001/5001/2019-6886 от 18.04.2019 г.
- Технический паспорт на дом инв. № 30513 от 02.12.2019 г.
- Решение Арбитражного суда Ростовской области от 23.08.2019 г. по Делу № А53-470/19.

В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

При анализе документов выявлено, что право собственности на объект оценки принадлежит физическому лицу – Кремневу Эдуарду Анатольевичу.

Сведения о балансовой стоимости объекта оценки отсутствуют, так как собственником является физическое лицо.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в разделе 10 настоящего Отчета.

3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в Ростовской области, Азовский район, с/п Кулешовское.

Объект оценки расположен на окраине населенного пункта – с. Кулешовка на территории ДНТ «Кулешовка», на первой и второй линии дороги Батайск-Азов. Окружение объекта оценки представлено земельными участками домами и объектами коммерческого использования вдоль автодороги.

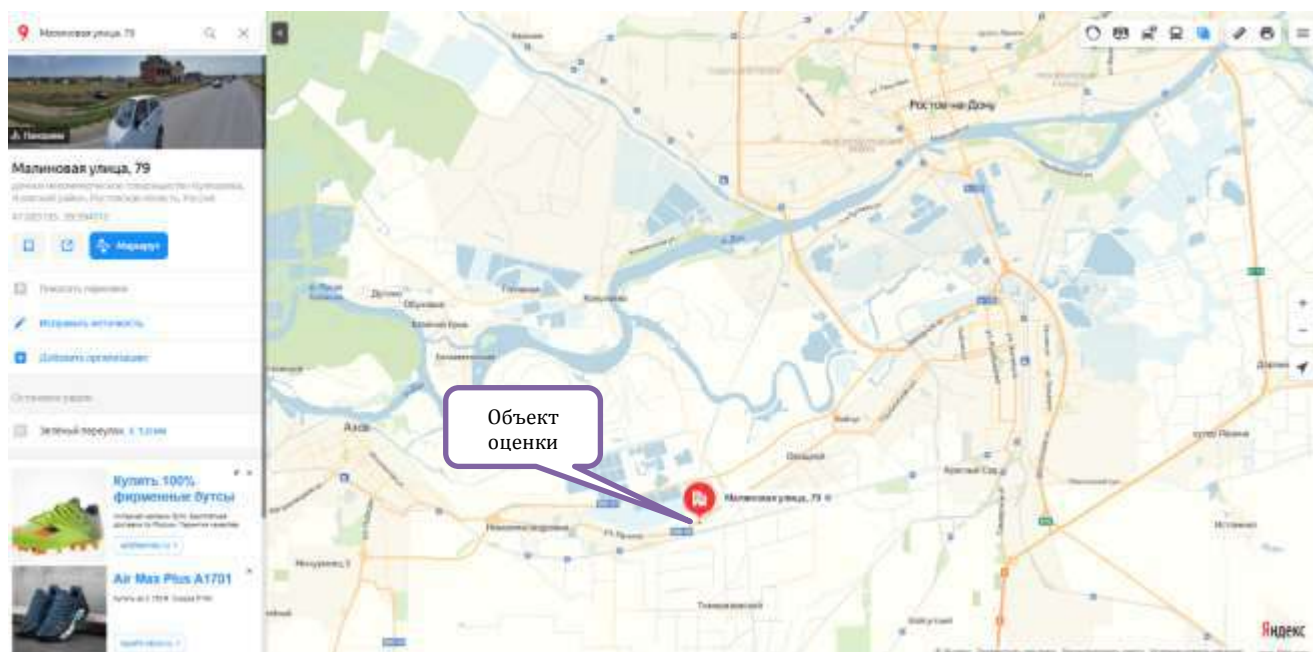


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки

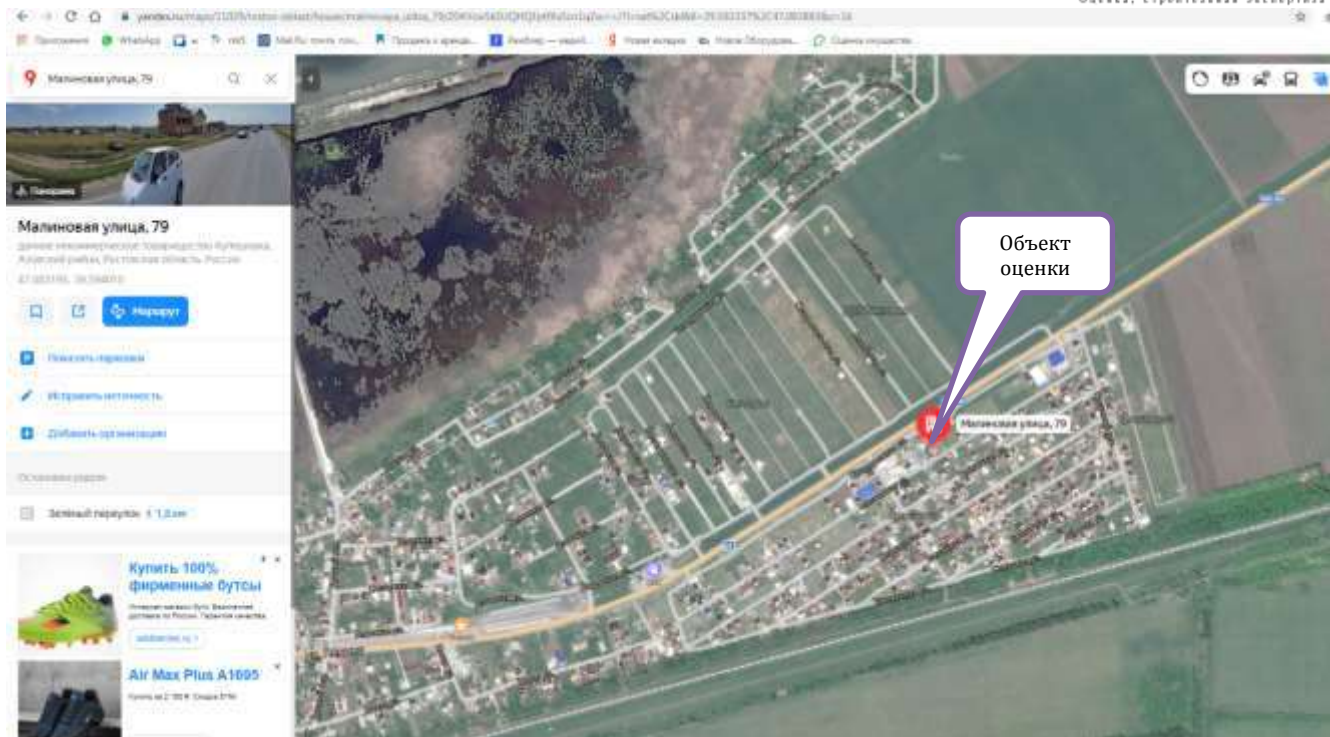


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки

3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Нежилое здание
Кадастровый номер	61:01:0600006:2946
Адрес	Ростовская область, Азовский район, с/п Кулешовское, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84
Наличие обременений	Запрещение, Арест
Общая площадь (по данным ЕГРН), кв.м	120
Общая площадь (по данным Технического паспорта БТИ), кв.м	264,3
Год постройки	2011
Этажность	2 + подвал
Фундамент	Бетонный
Наружные стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	Профлист
Заполнения оконных проемов	Пластиковые стеклопакеты
Заполнения дверных проемов	Простые, рубероид
Полы	Плитка, бетон
Наружная отделка	Облицовка плиткой ракушечника
Отделка внутренних стен и перегородок	Штукатурка, окраска, 2-й этаж без отделки
Отопление	Электрическое, котел отсутствует, разводка отсутствует на 2-м этаже
Водоснабжение	центральное (согласно данным ТП)
Горячее водоснабжение	Водонагреватели электрические
Канализация	Автономная
Электроснабжение и освещение	Скрытая проводка
Система газоснабжения	Отсутствует
Вентиляция и кондиционирование	Естественная
Состояние отделки	Стандартное в подвале и на 1-м этаже. Второй этаж – без отделки
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Не используется

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики земельных участков, входящих в состав объекта оценки

Наименование показателя	Описание показателя	
Кадастровый номер	61:01:0600006:1352	61:01:0600006:1813
Адрес	Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84	Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Малиновская, 79
Разрешенное использование	для ведения дачного хозяйства	для ведения дачного хозяйства
Фактическое использование	Эксплуатация здания	Не используется
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	400	400
Вид права	Собственность	Собственность
Обременения	Запрещение, Арест	Запрещение, Арест

Планы земельных участков на кадастровой карте приведены ниже

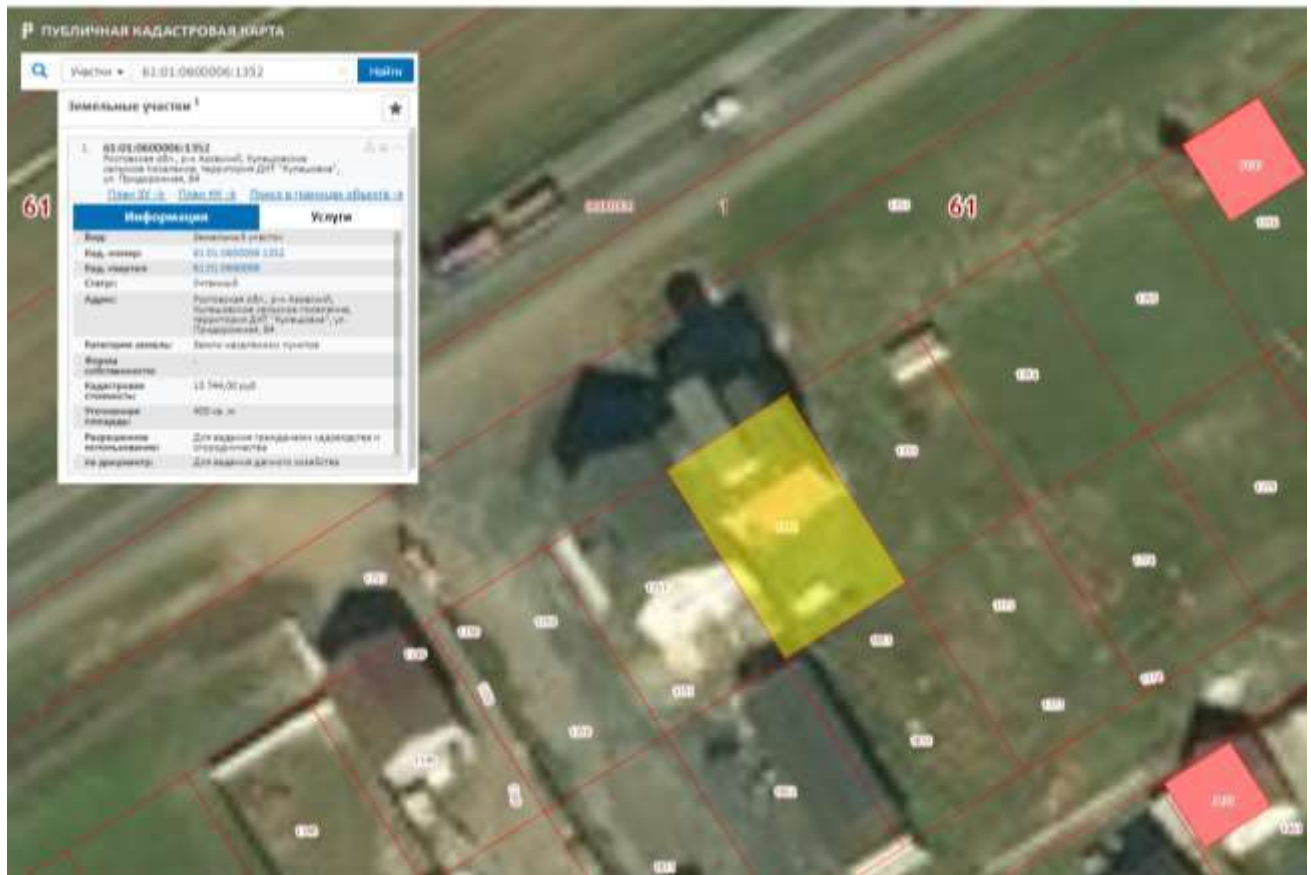


Рисунок 3. План земельного участка кадастровый номер 61:01:0600006:1352

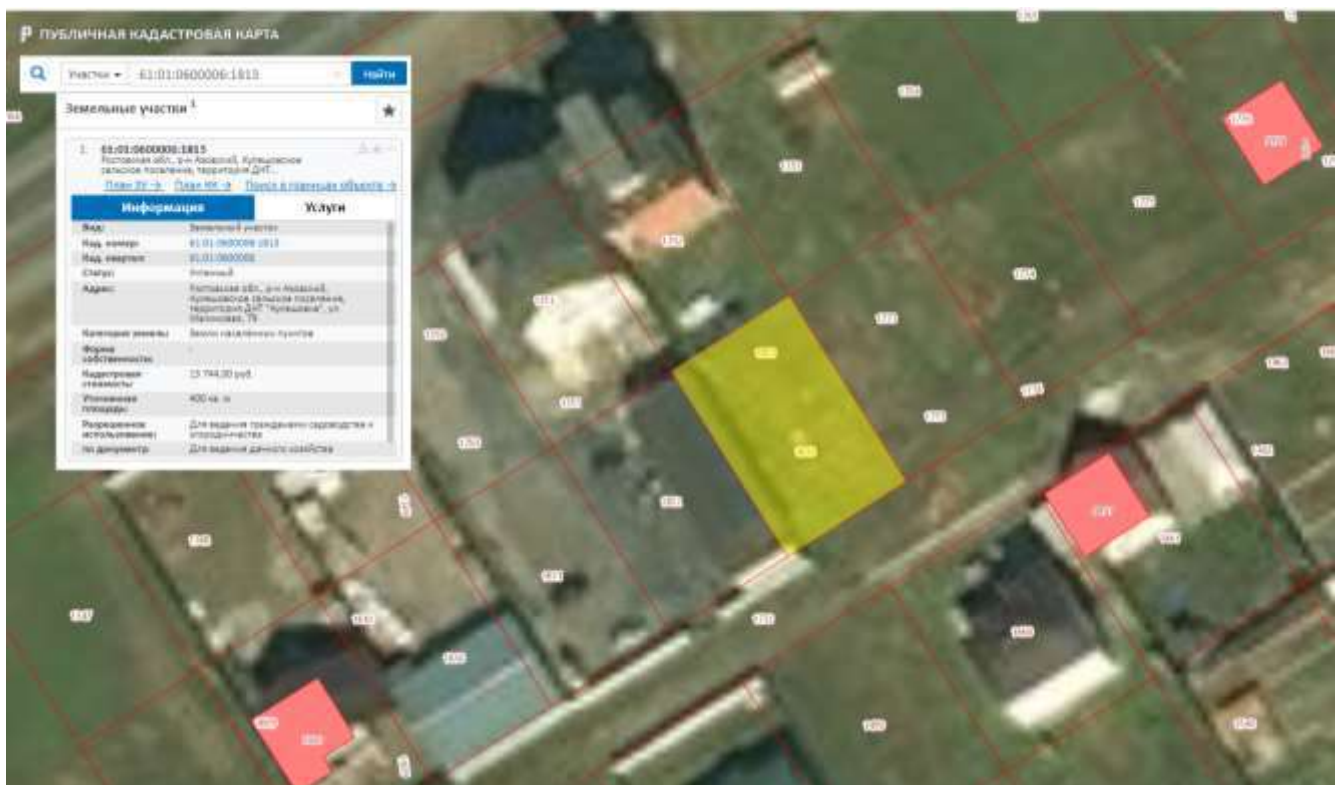


Рисунок 4. План земельного участка кадастровый номер 61:01:0600006:1813

3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Фасад



Фото 2 Фасад



Фото 3 Окружение



Фото 4 Окружение



Фото 5 Участок



Фото 6 Автодорога Батайск - Азов



Фото 7 Дворовой фасад



Фото 8 Вход 1



Фото 9 Вход 2



Фото 10 1-й этаж

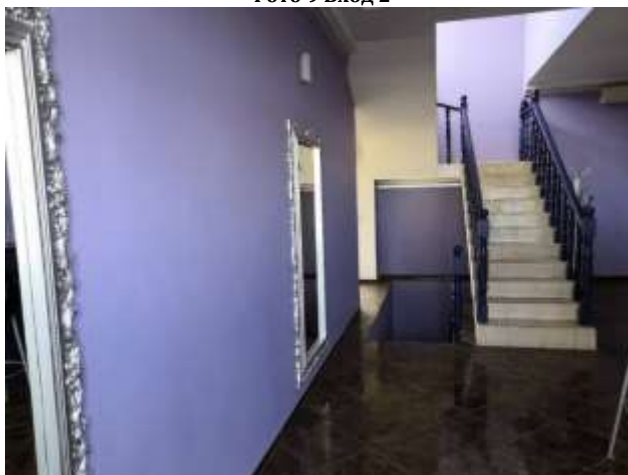


Фото 11 1-й этаж



Фото 12 1-й этаж



Фото 13 1-й этаж



Фото 14 1-й этаж



Фото 15 Подвал



Фото 16 Подвал



Фото 17 Подвал

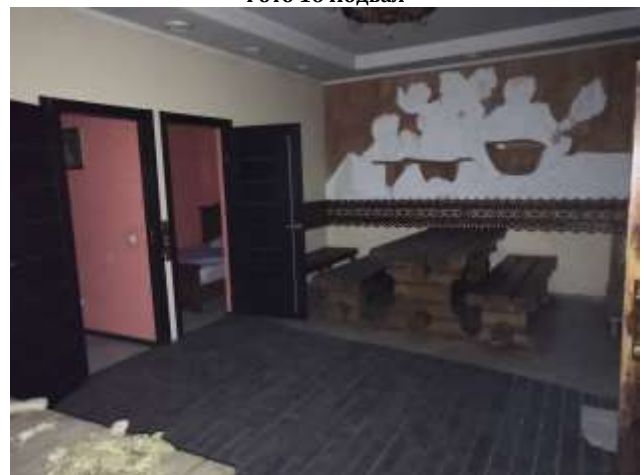


Фото 18 Подвал



Фото 19 Подвал



Фото 20 Подвал



Фото 21 Подвал



Фото 22 Подвал



Фото 23 Подвал

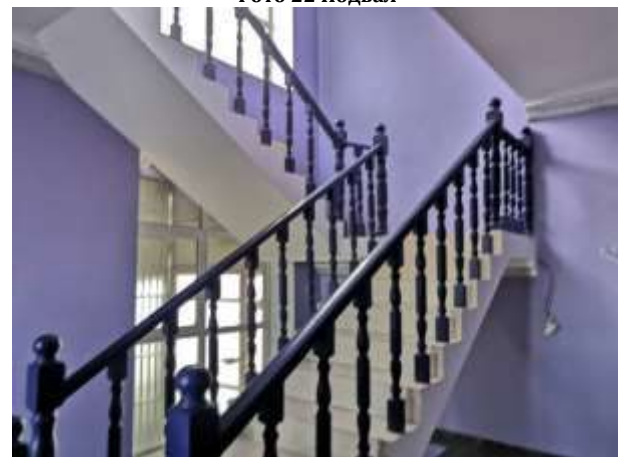


Фото 24 Лестница на второй этаж



Фото 25 2-й Этаж



Фото 26 2-й Этаж



Фото 27 2-й Этаж



Фото 28 2-й Этаж



Фото 29 2-й Этаж



Фото 30 2-й Этаж



Фото 31 Чердак



Фото 32 Чердак



Фото 33 Чердак



Фото 34 Чердак

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это такое использование, которое является:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- экономически целесообразным,
- и максимально эффективным,

что приводит к наивысшей стоимости данного объекта недвижимости.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ должно отвечать всем этим критериям.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости (объекта капитального строительства) принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы использования аналогичных объектов в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта капитального строительства.

4.2. ВЫВОДЫ

В рамках анализа оцениваемого объекта, были выделены следующие основные факты:

- Оцениваемый объект находится в зоне ДНТ, недалеко от населенного пункта фасадом на автодорогу Батайск-Азов;
- Категория земель – земли населенных пунктов;
- Тип разрешенного использования участка – для ведения дачного хозяйства;
- Фактическое использование – не используется. (ранее использовался как баня в подвале и торговое помещение на 1-м этаже);
- Оцениваемый участок граничит с другим участками для ведения дачного хозяйства;
- Подъездные пути к участку в хорошем состоянии;
- Состояние улучшений земельного участка – частично удовлетворительные, частично требуют ремонта и отделки.

Проанализировав отдельные этапы анализа НЭИ, мы пришли к следующим выводам:

- Физические параметры – физические параметры оцениваемого объекта накладывают на собственника ограничения, связанные с использованием объекта оценки в качестве объекта нежилого назначения;
- Экономическая целесообразность – использование оцениваемого объекта в качестве нежилого здания в данном случае является эффективным, исходя из следующего варианта использования. Проанализировав планировку здания и подъездные пути к ним Оценщик приходит к выводу, что экономически целесообразно использование оцениваемого объекта в качестве нежилого здания (торгового, офисного) назначения;

- Максимальная эффективность – проанализировав различные варианты использования объекта оценки, в текущих рыночных условиях, можно сделать вывод о том, что объект оценки имеет наибольшую эффективность при использовании его в качестве нежилого здания (торгового, офисного) назначения;

Проведя необходимый анализ рынка и анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) можно сделать следующие выводы по критерию НЭИ:

- Предполагаемое НЭИ – эксплуатации в качестве нежилого здания (торгового, офисного) назначения;
- Положительные свойства – имеются хорошие подъездные дороги, хорошая транспортная доступность. Доступность инженерных коммуникаций. Спокойный рельеф участка. Окружение объекта представлено объектами торгового назначения и жилой застройкой ДНТ. Состояние улучшений частично удовлетворительные, частично требуют ремонта и отделки;
- Отрицательные свойства – отсутствует газоснабжение, требуется ремонт кровли и завершение отделки второго этажа.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Картина экономики. Октябрь 2019 г.¹

В октябре 2019 года рост экономики, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,2 % г/г (после 1,9 % г/г и 1,6 % г/г в сентябре и августе соответственно). Темп роста ВВП с начала текущего года оценивается на уровне 1,3 % г/г. Ускорение экономического роста, о котором свидетельствуют оперативные данные за октябрь, оказалось несколько выше ожиданий Минэкономразвития России. При этом такая динамика носит во многом «компенсационный» характер после слабых результатов 1П19 и в текущих условиях не может рассматриваться как устойчивая.

Промышленное производство и сельское хозяйство продолжают вносить значимый вклад в рост ВВП (соответственно 0,5 п.п. и 0,2 п.п. в октябре). Рост промышленного производства в октябре составил 2,6 % г/г после 3,0 % г/г в сентябре. Снижение темпов роста произошло за счет замедления роста выпуска в добывающем комплексе, в то время как в обрабатывающих отраслях наблюдалось улучшение годовой динамики. Темп роста в сельском хозяйстве незначительно замедлился до 5,2 % г/г в октябре (после 5,6 % г/г в сентябре), сохраняясь при этом на высоком уровне на фоне благоприятных агроклиматических условий в этом году и увеличения посевных площадей отдельных культур.

Ускорение роста ВВП в октябре по сравнению с 3кв19 произошло за счет увеличения вклада таких отраслей, как торговля и строительство (до 0,7 п.п. и 0,1 п.п. соответственно). После замедления в течение последних трех месяцев рост оборота розничной торговли ускорился до уровней мая–июня и составил в октябре 2019 г. 1,6 % г/г после 0,7 % г/г в сентябре. Увеличение темпов роста наблюдалось в сегментах как продовольственных, так и непродовольственных товаров. При этом, несмотря на ускорение, рост розничного товарооборота остается достаточно сдержанным. Объем строительных работ в октябре незначительно ускорил рост (до 1,0 % г/г после 0,8 % г/г в сентябре и 0,2 % г/г в среднем за январь–август).

Вместе с тем грузооборот транспорта в октябре вновь начал снижаться (-0,2 % г/г) после нулевой динамики в сентябре. В ближайшие месяцы также будет исчерпан положительный эффект на темпы экономического роста от высокого урожая текущего года. Кроме того, продолжилось ухудшение индекса PMI обрабатывающей промышленности, что может свидетельствовать о рисках замедления роста выпуска в данной отрасли.

Уровень безработицы с исключением сезонности в октябре остался на сентябрьском уровне – 4,6 % SA от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора после сентябрьского снижения в октябре увеличилась на 166,7 тыс. человек (0,2 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонности снизилась на 24,6 тыс. человек (-0,7 % м/м SA). Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 142,2 тыс. человек (0,2 % м/м SA), при этом в годовом выражении снижение продолжилось с замедлением до -0,7 % г/г (после соответственно -1,3 % г/г и -1,5 % г/г в сентябре и августе).

В сентябре 2019 г., по данным Росстата, зафиксировано ускорение роста реальной заработной платы до 3,1 % г/г (2,4 % г/г в августе). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста показателя в сентябре наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Основной вклад в улучшение динамики показателя внесло замедление инфляции, в меньшей степени – ускорение роста заработных плат в номинальном выражении.

Темпы роста инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций сохраняются на низком уровне (0,8 % г/г в 3кв19 после 0,6 % г/г во 2кв19 и 0,5 % г/г в 1кв19). Вместе с тем номинальный темп роста инвестиций в основной капитал с начала года (~9 % г/г за январь–сентябрь 2019 года) существенно превышает номинальный темп роста ВВП за соответствующий период (5,8 % г/г, по оценке Минэкономразвития России), в результате чего ожидается некоторый рост доли инвестиций в ВВП по итогам текущего года.

Социально-экономическая ситуация в Ростовской области по итогам 7 месяцев 2019 г.

В январе-августе 2019 года в Ростовской области наблюдались положительные тенденции. По многим индикаторам социально-экономического развития значения сложились выше, чем в среднем по России.

Оборот организаций в январе-августе 2019 года составил 2 348,9 млрд рублей или 101,5% к уровню января-августа 2018 года. Наибольший рост оборота обеспечен организациями, осуществляющими деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений; государственного управления и обеспечения военной безопасности; социального обеспечения; добычи полезных ископаемых; операций с недвижимым имуществом; транспортировки и хранения; здравоохранения и социальных услуг; административной деятельности и сопутствующих дополнительных услуг; предоставления прочих видов услуг. Сни-

¹ Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/>

жение зафиксировано на отдельных предприятиях и организациях обрабатывающих производств; сельского, лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбоводства; деятельности гостиниц и предприятий общественного питания; деятельности профессиональной, научной и технической.

Индекс промышленного производства области в январе-августе 2019 года составил 101,8% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года (в РФ – 102,6%). Отмечается увеличение объемов производства по видам деятельности: «обрабатывающие производства», «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «добыча полезных ископаемых» при сокращении по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

Добыча полезных ископаемых в отчетном периоде по сравнению с январем-августом 2018 года выросла на 7,8% (в РФ - рост на 3,8%). Наибольший вклад в отраслевой рост внесли предприятия по добыче угля – увеличение на 9,4% (рост добычи на 21,5% при снижении обогащения антрацита на 0,4%), прочих полезных ископаемых (на 6,1%). Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на предприятиях добывающего сектора составил 22,7 млрд рублей. Основные объемы добычи полезных ископаемых приходятся на предприятия, специализирующиеся на добыче угля, которые составили 15,6 млрд рублей или 68,8% от общего объема добычи.

Предприятиями **обрабатывающих производств** в январе-августе 2019 года отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 551,5 млрд рублей, что составляет 79,1% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с январем - августом 2018 года увеличен на предприятиях по пятнадцати видам деятельности, в девяти из них темпы роста составили 110,9% - 134,3%.

В машиностроительном секторе, где сформировано 23,6% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств (130,1 млрд рублей), по сравнению с январем-августом 2018 года выросло производство электрического оборудования - на 19,6% (в РФ снижение - на 0,7%); производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки - на 26,7% (в РФ - снижение на 4,4%); производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 10,9% (в РФ рост - на 1,2%). Больше, чем в январе - августе 2018 года, изготовлено промышленных электровозов; прицепов-цистерн и полуприцепов - цистерн для перевозки нефтепродуктов, воды и прочих жидкостей; прочих тракторов для сельского хозяйства; коммуникационной аппаратуры, передающей радио- и телевизионной аппаратуры, телевизионных камер; многофазных электродвигателей переменного тока; генераторов переменного тока; трансформаторов электрических; зерноуборочных комбайнов; машин для уборки зерновых, масличных, бобовых и крупяных культур; прочих комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств. Наряду с этим снижено производство компьютеров, электронных и оптических изделий - на 4,4% (в РФ рост - на 5,1%); производство прочих транспортных средств и оборудования - на 26,7% (в РФ снижение - на 16,6%).

Индекс производства кокса, нефтепродуктов в январе-августе 2019 года по сравнению с январем-августом 2018 года составил 106,7% (в РФ – 100,4%).

По итогам января-августа 2019 года по сравнению с сопоставимым периодом 2018 года снижено производство резиновых и пластмассовых изделий на 18,2% (в РФ – рост на 1,2%). Сокращение объемов произошло за счет снижения производства бутылок, флаконов и аналогичных изделий из пластмасс; выпуска плит, листов, пленок и прочих пластмассовых пористых полос (лент).

Снижено производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, на 3%, а также производство химических веществ и химических продуктов на 21,7% (в РФ - рост на 17,4% и 3,4% соответственно).

За отчетный период по сравнению с январем-августом 2018 года увеличены физические объемы металлургического производства на 8,6% (в РФ - на 1,3%); производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - на 9,7% (в РФ – на 8,5%). В частности, вырос выпуск стали нелегированной в слитках или в прочих первичных формах и полуфабрикатов из прочей нелегированной стали; конструкций и деталей конструкций из черных металлов; котлов водогрейных центрального отопления для производства горячей воды или пара низкого давления; частей паровых котлов, пароводогрейных котлов, котлов, работающих с высокотемпературными органическими теплоносителями (ВОТ), водогрейных котлов центрального отопления. Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 83,9 млрд рублей, что обеспечило 12% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе-августе 2019 года по сравнению с январем - августом 2018 года в Ростовской области выросло производство одежды на 11,2% (в РФ - снижение на 3%), производство кожи и изделий из кожи - на 26,3% (в РФ - снижение на 3,2%), производство текстильных изделий - на 13,5% (в РФ - снижение на 2,9%).

При росте производства бумаги и бумажных изделий на 13,1% (в РФ - рост на 3,6%), выпуска полиграфической продукции и копирования носителей информации на 6,7% (в РФ – снижение на 4,6%), снижены объемы обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения на 18,1% (в РФ - рост на 7,7%).

В отчетном периоде по сравнению с январем-августом 2018 года объем производства прочей неметаллической минеральной продукции вырос на 5,3% (в РФ – рост на 5,7%). Значительный рост отмечен по выпуску листового стекла.

Индекс **производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»** по итогам января – августа 2019 года составил 103,9% к уровню января-августа 2018 года (в РФ – 100,4%). Отмечается увеличение генерации электроэнергии на 8,8%, при снижении производства пара и горячей воды на 11,5%, газообразного топлива - на 12%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 105,9 млрд рублей (в действующих ценах на 13,7% больше, чем за аналогичный период предыдущего года) и сформировано 15,1% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности **«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»** по итогам января-августа 2019 года составил 96,9% к уровню января-августа 2018 года (в РФ – 101,8%). Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 17,2 млрд рублей и сформировано 2,5% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

В январе-августе 2019 года хозяйствами всех категорий произведено **продукции сельского хозяйства** на 177,6 млрд рублей, что на 2% больше, чем в январе-августе предыдущего года (по России рост на 2,6%).

По состоянию на 13.09.2019 года поздние зерновые культуры убраны с площади 67,1 тыс. га или 27% от плана (245,7 тыс. га), валовой сбор составил 150,9 тыс. тонн, урожайность 22,5 ц/га (в 2018 г. – 18,9 ц/га).

В области ведется уборка технических культур. По состоянию на 13.09.2019 масличные культуры убраны с площади более 367,7 тыс. га или 44% от плана (842,9 тыс. га), валовой сбор составил 688,5 тыс. тонн, урожайность 18,7 ц/га (в 2018 году 13,1 ц/га).

Ведется уборка сахарной свеклы. Свекла убрана на площади 6,4 тыс. га или 27% от плана (23,3 тыс. га), валовой сбор составил 218,9 тыс. тонн при урожайности 340,0 ц/га (в 2018 году – 180,6 ц/га).

По состоянию на 11.09.2019, сельскохозяйственными предприятиями и крестьянско-фермерскими хозяйствами картофель убран на площади около 2,8 тыс. га (уборочная площадь – 5,7 тыс. га), валовой сбор составил 86,9 тыс. тонн при урожайности 314,9 ц/га.

Овощи убраны на площади 2,8 тыс. га (уборочная площадь - 5,5 тыс. га), валовой сбор составил 83,7 тыс. тонн, при урожайности 295,1 ц/га.

В районах области почва под озимые подготовлена на площади 2,3 млн га, что составляет 87% от плана (2 млн 604 тыс. га).

Работы проводятся в соответствии с рабочими планами сельскохозяйственных предприятий.

Потребность в удобрениях на II полугодие составляет 114,9 тыс. тонн в д.в. По состоянию на 16.09.2019 обеспеченность составляет 104,0 тыс. тонн в д.в. или 90% (в 2018 году – 96,4 тыс. тонн в д.в., в 2017 году – 94,9 тыс. тонн в д.в.).

Сельхозтоваропроизводители Ростовской области начали сев озимых культур под урожай 2020 года. Предстоит посеять более 2606 тыс. га озимых, из которых на долю зерновых приходится более 2580 тыс. га (99%). Посеяно 586,0 тыс. га (23%), в том числе с удобрениями 409,8 тыс. га (70%).

Сельхозтоваропроизводители ведут заготовку семян озимых культур. На 16.09.2019 года из необходимых 523 тыс. тонн заготовлено 499 тыс. тонн (95%), из них 65 тыс. тонн элитных (12,4% от общей потребности). Проверены и являются кондиционными 407 тыс. тонн (78%).

Заготовка, подготовка семенного материала, а также проверка его качества ведется в соответствии с рабочим графиком сельхозпредприятий.

По данным ежемесячного мониторинга по состоянию на 18.09.2019 средняя закупочная цена пшеницы 3 класса составила 11 770,0 руб./т с НДС франко – элеватор (2018 год – 14 263,0 руб./т), подсолнечника – 20 130,0 руб./т с НДС франко – элеватор (2018 год – 20 900,0 руб./т).

В животноводстве области на 01.09.2019 в хозяйствах всех категорий отмечается рост поголовья крупного рогатого скота по сравнению с аналогичной датой предыдущего года на 3,3% (в том числе коров - на 2,9%). При этом снижено поголовье овец и коз - на 2,9%, свиней – на 7,1%, птицы – на 23,3%.

В хозяйствах всех категорий увеличено производство валового надоя молока – на 0,2%. Средний удой молока от 1 коровы составил 3 214 кг или 101,2% к уровню 2018 года.

При этом меньше произведено мяса (реализация на убой скота и птицы в живом весе) на 39,4%, получено яиц – на 11%.

Основные причины снижения объемов производства мяса и яиц – остановка деятельности предприятий ГК «Белая птица», ООО «Донстар» и ГК «Евродон», а также сложная эпизоотическая ситуация, повлекшая уменьшение объемов производства яиц на ряде птицефабрик и в личных подсобных хозяйствах области.

В январе-июне 2019 года по полному кругу организаций освоено 76,8 млрд рублей **инвестиций в основной капитал** или 78,7% в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2018 года.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «**Строительство**», в январе-августе 2019 года составил 62,3 млрд рублей, или 84,3% (в сопоставимых ценах) к уровню января-августа 2018 года.

Введено в эксплуатацию 1 621,7 тыс. кв. метров **жилья** или 118,5% к уровню января-августа 2018 года (по России – 107,4%)) (без учета жилых домов на участках для ведения садоводства).

Более половины введенного жилья приходится на долю индивидуальных застройщиков.

Индекс потребительских цен в августе 2019 года к декабрю 2018 года составил 102,1%.

Цены на продовольственные товары выросли на 1,3%.

Источник информации: <https://www.donland.ru/result-report/458/>

Вывод: Согласно выводам, экономика России демонстрирует рост. Положительные динамические явления роста проявляются во многих отраслях народного хозяйства, что благополучно влияет на развитие рынка коммерческой недвижимости.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

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

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

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

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

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

Объект оценки представляет собой объекты коммерческого назначения. Поэтому, Оценщиком проанализирован рынок объектов коммерческого назначения ближайшего окружения объекта оценки, а именно, были проанализированы фактические данные о ценах предложений продажи нежилых зданий в Ростовской области коммерческого использования.

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

В ходе мониторинга локального рынка коммерческой недвижимости было выявлено определенное количество предложений на продажу объектов, аналогичных оцениваемому. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 9. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов коммерческого назначения

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №4
Описание объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Свободного назначения	Свободного назначения, торговое	Свободного назначения
Цена предложения	2 500 000	1 750 000	3 500 000
Удельный показатель стоимости руб./кв.м	11 962	13 889	21 875
Дата предложения	декабрь 2019 г.	январь 2020 г.	январь 2020 г.
Адрес	Ростовская область, Азовский район, с. Кулешовка	Ростовская область, г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. Нольная рядом с трассой М-4 "Дон"	Ростовская область, Азовский район, 1090 км. трассы М-4 "Дон"
Расположение здания относительно "красной линии"	первая линия	первая линия	первая линия
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Высота потолков	н.д.	н.д.	3,1
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Общая площадь	209,0	126,0	160,0
Год постройки	н.св.	н.св.	н.св.
Площадь земельного участка, кв. м	н/д	583	200
Инженерное оснащение здания	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Состояние внутренней отделки	стандартное	стандартное	стандартное
Этажность здания	2	1	1
Источник информации	https://multilisting.su/r-n-azovskiy/s-kuleshovka/sale-free-appointment/18996680-209-0-m-2500000-rub	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-bataysk-122980959	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-bataysk-2249947149
Контактная информация	тел. 8-905-451-04-03, Игорь	тел. 8-928-900-93-18	тел. 8-919-871-90-00, Константин

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Фактическая цена недвижимости, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Под **спросом на рынке недвижимости** понимаются те объекты недвижимости, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях.

На спрос влияют следующие факторы:

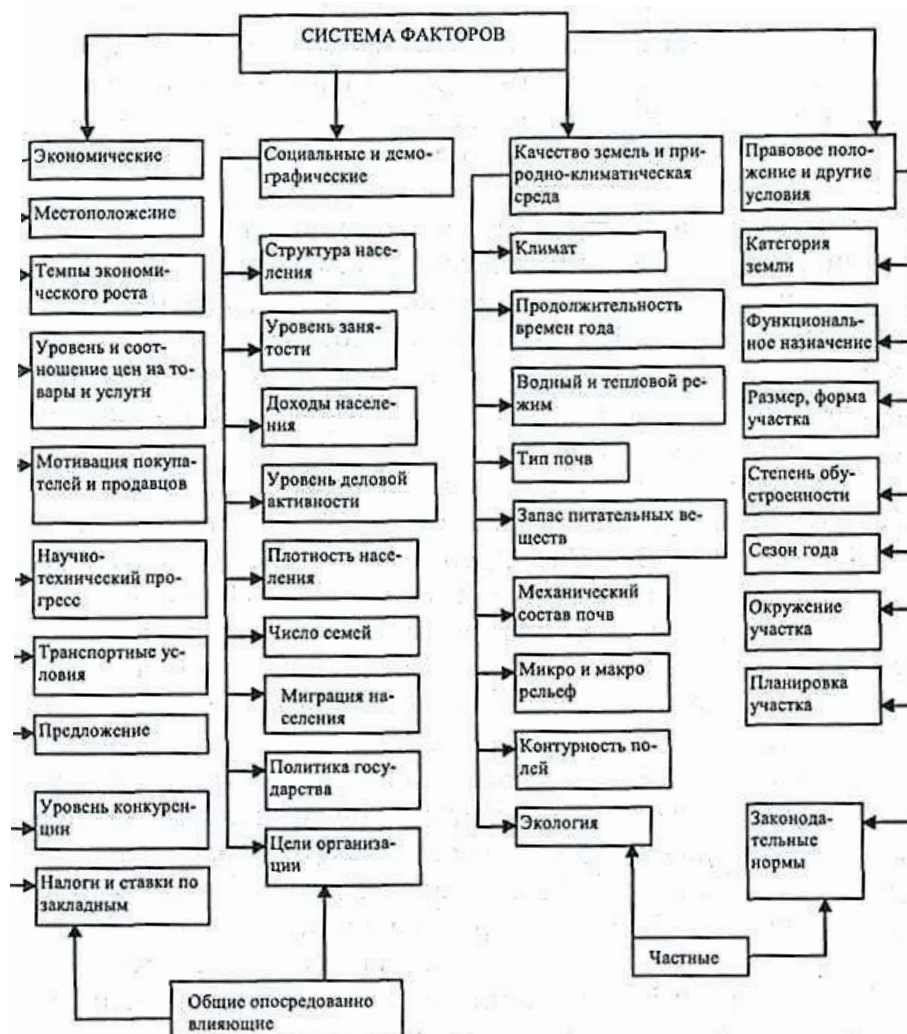


Рисунок 5. Факторы, влияющие на спрос

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на недвижимость практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

1. Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.
2. Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на недвижимость может вести к росту спроса, если она неудобно расположена. При этом высокая цена на недвижимость не обязательно предполагает увеличения их предложения.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости, расположенной в месте расположения объекта оценки, выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- площадь;
- техническое состояние объекта;
- расположение в черте города

Влияние фактора **общей площади** определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Л.А.Лейфер. Сведения приведены ниже.

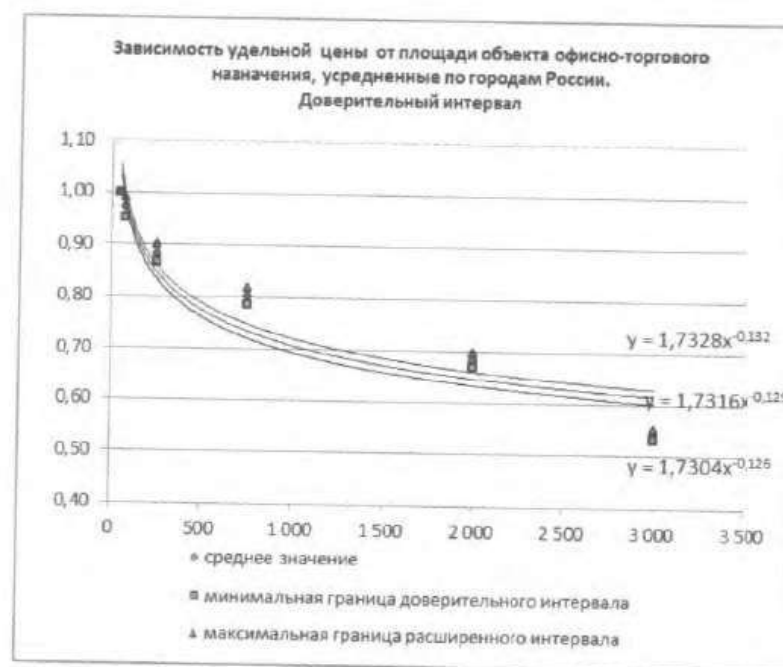


Рис. 48¹²

Рисунок 6. Данные справочника оценщика

5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ локального рынка позволил выявить следующие закономерности:

- Стоимость предложения объектов коммерческого (свободного) назначения, расположенных в районах Ростовской области аналогичных местоположению оцениваемого объекта, лежит в диапазоне 11 000 – 22 000 руб. за 1 кв. м.

6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующих подходов к оценке.

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода основано на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости имущества. В затратном подходе земельный участок рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = 33_{\text{ул}} (3B_{\text{ул}}) + PC_{\text{з}} - И_{\text{н}} (1), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость;

33_{ул} (3B_{ул}) –затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

PC_з - рыночная стоимость земельного участка;

И_н - накопленный износ.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России №568-р от 7 марта 2002 года, оценка земельных участков и прав на них имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок.
- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обособленного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

Таблица 10. Методы определения рыночной стоимости участков

Наименование метода	Относится к подходу
Метод сравнения продаж	Сравнительный
Метод выделения	Сравнительный с элементами затратного
Метод распределения	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты	Доходный
Метод остатка	Доходный с элементами затратного
Метод предполагаемого использования	Доходный

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство)

В рамках затратного подхода используются следующие методы определения стоимости строительства объекта недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т. д.).

Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС). Расчет осуществляется по следующим формулам:

$$Зз = ВС \times V_{стр.} \times K_p \times K_c \times K_{пз} \times K_{рк} \times K_{тэ} \times И_{ц} \times П_{п} \times НДС \quad (2), \text{ где}$$

Зз – затраты на замещение, руб.

ВС - справочный показатель стоимости, руб./куб. м (руб./кв. м.);

V_{стр.} - строительный объем здания (м³), протяженность (м), площадь (м²), количество (шт);

K_p – коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобранном по справочнику аналогом;

K_c – коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

K_{пз} – коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

K_{рк} – регионально-климатический коэффициент;

K_{тэ} – территориально-экономический коэффициент;

И_ц – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

П_п – прибыль предпринимателя.

НДС – налог на добавленную стоимость.

$$ЗЗ = ВС \times K_{кр.} \times V_{стр.} \times K_{инд.} \times K_{п.} \times НДС \quad (3), \text{ где}$$

ВС - базисный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС.

K_{кр.} - поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

V_{стр.} - строительный объем здания (м³), протяженность (м), площадь (м²), количество (шт).

K_{инд.} - индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

K_{п.} - поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшения относительно базисной характеристики оцениваемого объекта.

НДС – налог на добавленную стоимость.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании информации об отдельных конструктивных элементах здания – фундамент, стены, перекрытия и другие, которые оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного элемента. Стоимость нового здания рассчитывается как сумма стоимостей всех конструктивных элементов по формуле:

$$ЗЗ = [\sum V \times C] \times K_n \times K_{и} \quad (4), \text{ где}$$

ЗЗ – затраты на замещение(воспроизводство), руб.;

V - количество единиц конструктивного элемента;

C - стоимость единицы конструктивного элемента, руб.;

K_n - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта K_n=1);

K_и - коэффициент, учитывающий накопленный износ.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого необходимо провести детальный количественный и стоимостный анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объекта затратным подходом как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение/воспроизводство объекта за минусом накопленного износа.

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о

ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяется два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным валовым доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Валовой рентный мультипликатор – это отношение цены продажи или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Рыночная стоимость в рамках метода валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$PC = VD_o \times BPM_a = VD_o \times \left[\sum_{i=1}^m \frac{C_{ia}}{VD_{ia}} \right] / m \quad (5), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

VD_o – потенциальный или действительный валовой доход от оцениваемого объекта;

BPM_a - усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

C_{ia} - цена продажи i-ого сопоставимого аналога;

VD_{ia} – потенциальный или действительный валовой доход i-ого сопоставимого аналога;

m - количество отобранных аналогов.

6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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 определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Расчет стоимости при данном подходе может осуществляться двумя методами: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации (МПК), подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R} \quad (6), \text{ где}$$

V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

I – доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

R – коэффициент капитализации для объекта оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП), подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \quad (7), \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода **t**;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода **t**;

M - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА

Затратный подход. Затратный подход может быть определяющим только в случае отсутствия данных для использования доходного и сравнительного подходов, т.е. когда рынок обращения объекта оценки не развит или он вообще является уникальным.

Рынок объектов коммерческого назначения достаточно развит, объект оценки не является уникальным, в связи с чем затратный подход не применялся.

Сравнительный подход. Данный подход используется лишь при наличии доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений. В нашем случае данное условие выполняется, поэтому оценщик при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода использовал метод сравнения продаж.

Доходный подход. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.) снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, как правило, искажает результаты оценки. Объект оценки находится в состоянии, требующем завершения отделочных работ, сдача в аренду в текущем состоянии полностью невозможна. Таким образом, объект оценки требует капитальных вложений для приведения объекта в состояние, пригодное для сдачи в аренду полностью. Оценщиком сделан вывод о нецелесообразности применения доходного подхода.

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждение Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

В данной работе согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки было произведено с использованием методики ранжированной оценки критериев стоимости.

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод 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 оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Для определения рыночной стоимости оцениваемых земельных участков был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников, указанных в таблицах 11-12. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, Оценщик не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет – страниц и СМИ.

Для проведения оценки стоимости земельного участка был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными правилами отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в Азовском районе Ростовской области, желательно в том же СНТ, что и объект оценки;
- Расположение относительно автомагистрали. Рассматривались аналоги как расположенные фасадом на трассу, так и расположенные внутри квартала.
- Разрешенное использование и градостроительное зонирование. К расчетам принимаются участки, потенциальное использование которых – размещение коммерческих объектов и для дачного хозяйства;
- Размер участка. Размер должен максимально соответствовать оцениваемой площади. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются участки для строительства с площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону;

В итоге по 3 объекта, приведенные в таблице ниже приняты в качестве аналогов для расчета рыночной стоимости оцениваемых участков (фасадом на трассу и не имеющих выхода на трассу).

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В оценочной практике дифференцированно рассматривают объекты недвижимости по двум группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе при анализе продаж или предоставлении в долгосрочную аренду незастроенных участков можно выделить две основные единицы сравнения 1) цену за единицу площади; 2) цену на весь участок.

Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Согласно подп. г) п. 22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Подобранные объекты-аналоги и объект оценки отличаются по площади, поэтому в качестве единицы сравнения использована стоимость за единицу площади, в частности за 1 кв.м земельного участка.

Таблица 11. Объекты-аналоги, подобранные для расчета рыночной стоимости земельного участка кадастровый номер 61:01:0600006:1352 по адресу Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения объекта, руб.	900 000	900 000	850 000
Площадь объекта, кв. м	400	400	510
Стоимость предложения, руб./кв. м	2 250	2 250	1 667
Дата предложения	январь 2020 г.	январь 2020 г.	январь 2020 г.
Адрес	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная	Ростовская область, Азовский район, пос. Овощной
Расположение относительно трассы	Фасад	Фасад	Фасад
Вид права на землю	собственность	собственность	собственность
Назначение	Для ведения дачного хозяйства	Для ведения дачного хозяйства	Возможно для коммерческого использования
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет
Наличие построек	нет	нет	нет
Ссылка на источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kuleshovka-1804783687	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kuleshovka-2258851290	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bataysk-2223617127

Таблица 12. Объекты-аналоги, подобранные для расчета рыночной стоимости земельного участка кадастровый номер 61:01:0600006:1813 по адресу Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Малиновая, 79

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения объекта, руб.	400 000	420 000	450 000
Площадь объекта, кв. м	500	400	400
Стоимость предложения, руб./кв. м	800	1 050	1 125
Дата предложения	январь 2020 г.	январь 2020 г.	январь 2020 г.
Адрес	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Цветочная	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Айвовая	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Персиковая
Расположение относительно трассы	не фасад	не фасад	не фасад
Вид права на землю	собственность	собственность	собственность
Назначение	Для ведения дачного хозяйства	Индивидуальная и малоэтажная жилая застройка	Для ведения дачного хозяйства
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет
Наличие построек	нет	нет	нет
Ссылка на источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kuleshovka-1737500330	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kuleshovka-2229820157	https://multilisting.su/r-n-azovskiy/s-kuleshovka/sale-land-lot/7488410-4-0-sot-450000-rub-ul-persikovaya-3-azov

КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Корректировка на торг. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, объявленные цены предложений объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации.

Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. «Земельные участки. Часть 2», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2018 г. стр. 280. Согласно данным Справочника, скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку на неактивном рынке составляет от 10,2 до 21,2% из расширенного интервала. Поскольку рынок земельных участков под офисно-торговую застройку Ростовской области нельзя однозначно отнести к сугубо активному, в рамках данной работы в качестве скидки на торг принято значение скидки на торг для неактивного рынка. Таким образом, скидка на торг для

земельных участков под торгово-офисную застройку принята оценщиком в размере -21,2%.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4% 24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2% 21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8% 29,0%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,4%	9,9% 23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9% 19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2% 26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9% 23,2%

Рисунок 7. Данные Справочника оценщика (корректировка на торг, неактивный рынок)

Корректировка на имущественные права. На все сопоставимые объекты-аналоги передаются права собственности без обременений, объект оценки рассчитывается как свободный от обременений, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не производилась.

Корректировка на условия финансирования. Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия продажи. Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на состояние рынка (дата предложения). Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Объекты-аналоги выставлены на продажу, предложения актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Корректировка на вид разрешенного использования. Оцениваемые земельные участки, как и объекты-аналоги, имеют сопоставимый вид разрешенного использования, в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

Корректировка на местоположение. Объект оценки – земельный участок с кадастровым номером 61:01:0600006:1352 по адресу Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84 и объекты-аналоги, принятые для расчета данного участка расположены в одном районе, фасадом на трассу Батайск-Азов, поэтому корректировка не вводилась.

Объект оценки – земельный участок с кадастровым номером 61:01:0600006:1813 по адресу Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Малиновая, 79 и объекты-аналоги, принятые для расчета данного участка расположены в одном районе, в одном ДНТ «Кулешовка» без выхода на фасад трассы Батайск-Азов, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь участка. Для определения поправки на размер, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких.

Корректировки вводились на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. «Земельные участки», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., стр. 101. Данные справочника приведены ниже.

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Рисунок 8. Данные Справочника Оценщика (корректировка на площадь земельных участков)

Площади всех объектов аналогов сопоставимы с оцениваемым участком, менее 0,1 га, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на инженерное обеспечение (коммуникации). Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Объект оценки обеспечен электроснабжением, водоснабжением. У всех объектов-аналогов коммуникациями проходят по меже. Корректировка на инженерное обеспечение не вводилась, так как все аналоги расположены в границах населенного пункта или ДНТ, коммуникации проходят рядом с участками, и имеется возможность подключения коммуникаций.

Экономические характеристики объекта. Поскольку объект оценки рассматривается как свободный от застройки земельный участок, в качестве аналогов подобраны также земельные участки, предназначенные для новой застройки, экономические характеристики объектов типичны для данного сегмента недвижимости и не поддаются коррекции. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Наличие улучшений на участке. На территории объектов-аналогов отсутствуют какие-либо улучшения, а оцениваемые участки рассматриваются как незастроенные, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Вес (рейтинг надёжности). Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Стоимость объекта оценки определена по формуле:

$$C_o = \frac{\sum_{i=1}^n C_{a_i} \times K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times S_o \quad (8), \text{ где}$$

C_o – стоимость объекта оценки, руб.;

C_a – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога, руб.;

S_o – площадь объекта оценки, количество единиц сравнения;

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов, используемых в расчете.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600006:1352 по адресу Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Адрес	Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная	Ростовская область, Азовский район, пос. Овощной
Стоимость предложения за объект, руб.		900 000	900 000	850 000
Площадь, кв. м		400	400	510
Стоимость предложения руб./кв. м		2 250	2 250	1 667
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-21,2%	-21,2%	-21,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 773	1 773	1 314
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 773	1 773	1 314
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 773	1 773	1 314
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 773	1 773	1 314
Условия рынка		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 773	1 773	1 314
Назначение	Для ведения дачного хозяйства	Для ведения дачного хозяйства	Для ведения дачного хозяйства	Возможно для коммерческого использования
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 773	1 773	1 314
Местоположение	Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная	Ростовская область, Азовский район, пос. Овощной
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 773	1 773	1 314
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 773	1 773	1 314

Общая площадь, кв. м	400	400	400	510
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 773	1 773	1 314
Экономические характеристики	типичные для сегмента недви- мости	типичные для сегмента не- движимости	типичные для сегмента не- движимости	типичные для сегмента не- движимости
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 773	1 773	1 314
Наличие строений	рассматривается как незастроен- ный	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 773	1 773	1 314
Суммарная величина корректировок, % (без учета величины корректировки на торг)		0%	0%	0%
Вес рейтинг надежности		1	1	1
Сумма весов		3		
Взвешенная стоимость объекта		591	591	438
Рыночная стоимость, руб./кв. м	1 620			
Рыночная стоимость земельного участка округленно, руб.	648 000			

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600006:1813 по адресу Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Малиновая, 79

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Адрес	Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Малиновая, 79	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Цветочная	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Айвовая	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Персиковая
Стоимость предложения за объект, руб.		400 000	420 000	450 000
Площадь, кв. м		500	400	400
Стоимость предложения руб./кв. м		800	1 050	1 125
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-21,2%	-21,2%	-21,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		630	827	887
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		630	827	887
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		630	827	887
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		630	827	887
Условия рынка		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		630	827	887
Назначение	Для ведения дачного хозяйства	Для ведения дачного хозяйства	Индивидуальная и малоэтажная жилая застройка	Для ведения дачного хозяйства
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		630	827	887
Местоположение	Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Малиновая, 79	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Цветочная	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Айвовая	Ростовская область, Азовский район, ДНТ "Кулешовка", ул. Персиковая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		630	827	887
Наличие коммуникаций	электроснабжение	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		630	827	887

Общая площадь, кв. м	400	500	400	400
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		630	827	887
Экономические характеристики	типичные для сегмента недви- жимости	типичные для сегмента не- движимости	типичные для сегмента не- движимости	типичные для сегмента не- движимости
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		630	827	887
Наличие строений	рассматривается как незастроен- ный	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		630	827	887
Суммарная величина корректировок, % (без учета величины коррек- ровки на торг)		0%	0%	0%
Вес рейтинг надежности		1	1	1
Сумма весов		3		
Взвешенная стоимость объекта		210	276	296
Рыночная стоимость, руб./кв. м	782			
Рыночная стоимость земельного участка округленно, руб.	313 000			

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, Оценщик не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

В процессе сбора информации были выявлены объекты коммерческого назначения, расположенные в районе нахождения объекта оценки или аналогичных районах. В результате поиска аналогов было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов.

Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в районе расположения объекта оценки или в аналогичных районах рядом с крупными автомагистралями Ростовской области;
- Назначение. Назначение объектов-аналогов должно быть аналогично назначению объекта оценки – объекты коммерческого назначения.
- Размер должен максимально соответствовать оцениваемой площади. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются объекты площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону.

В результате оценщиком было отобрано 3 объекта-аналога, как наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с оцениваемым объектом.

Таблица 15. Описание объектов-аналогов, выбранных для расчета

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №4
Описание объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Свободного назначения	Свободного назначения, торговое	Свободного назначения
Цена предложения	2 500 000	1 750 000	3 500 000
Удельный показатель стоимости руб./кв.м	11 962	13 889	21 875
Дата предложения	декабрь 2019 г.	январь 2020 г.	январь 2020 г.
Адрес	Ростовская область, Азовский район, с. Кулешовка	Ростовская область, г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. Нольная рядом с трассой М-4 "Дон"	Ростовская область, Азовский район, 1090 км. трассы М-4 "Дон"
Расположение здания относительно "красной линии"	первая линия	первая линия	первая линия
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Высота потолков	н.д.	н.д.	3,1
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Общая площадь	209,0	126,0	160,0
Год постройки	н.св.	н.св.	н.св.
Площадь земельного участка, кв. м	н/д	583	200
Инженерное оснащение здания	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Состояние внутренней отделки	стандартное	стандартное	стандартное
Этажность здания	2	1	1
Источник информации	https://multilisting.su/r-n-azovskiy/s-kuleshovka/sale-free-appointment/18996680-209-0-m-2500000-rub	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-bataysk-122980959	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-bataysk-2249947149
Контактная информация	тел. 8-905-451-04-03, Игорь	тел. 8-928-900-93-18	тел. 8-919-871-90-00, Константин

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для расчета стоимости в качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки, принятой по техническому паспорту, которая составляет 264,3 кв.м.

КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Поскольку общее число элементов сравнения для любого объекта недвижимости, в том числе и земельного участка, весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

Корректировка на торг. Корректировка на торг сделана с учетом того, что стоимость объекта недвижимости при заключении договора несколько отличается от первоначальной стоимости предложения (в результате переговоров покупателя и продавца).

По мнению Оценщика, объявленные цены предложений объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации.

Согласно статистическим данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., стр. 188, скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения на неактивном рынке составляет от 10,2 до 22,7 %. Учитывая назначение объекта оценки корректировка на торг принята оценщиком в размере среднего значения 16,5%. В данном размере вводилась корректировка для всех объектов-аналогов.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 189

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида	19,3%	12,2%	26,3%

Рисунок 9. Данные Справочника оценщика (скидка на торг)

Корректировка на передаваемые имущественные права. На все сопоставимые объекты-аналоги передаются права собственности, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на условия финансирования. Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия продажи. Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия рынка. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц.

Объекты-аналоги выставлены на продажу, предложения актуальны на дату оценки, соответственно, корректировки не вводились.

Корректировка на функциональное назначение. Объект оценки и объекты-аналоги представлены объектами свободного коммерческого назначения, соответственно, корректировки не вводились.

Корректировка на местоположение. Местоположение оцениваемого объекта не уступает местоположению объектов аналогов, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на состояние внутренней отделки. Объект оценки частично находится в стандартном, пригодном к эксплуатации состоянии (подвал и 1 этаж площадью 170,8 кв.м.), что составляет 65% от общей площади здания согласно данным технического паспорта БТИ. Частично объект оценки находится в состоянии, требующем отделки (второй этаж площадью 93,5 кв.м.), что составляет 35% от общей площади здания согласно данным технического паспорта БТИ. Все объекты аналогов находятся в стандартном, пригодном к эксплуатации состоянии.

Корректировка на состояние отделки определена на основании данных, изложенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», опубликованном Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., стр. 241.

Таблица 141

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Рисунок 10. Данные справочника оценщика (корректировка на состояние отделки)

Согласно данным Справочника оценщика, отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет в среднем 0,79 (-21%). Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки, ко всем объектам-аналогам применена корректировка в размере -7% (-21% x 35%).

Корректировка на площадь. Для определения поправки на размер, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких. Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1м² с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно.

Корректировка на площадь определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», выпущенного ПЦМиОО под редакцией Л.А.Лейфера. Согласно данным Справочника, зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения имеет вид (стр. 187):

$$Y = 1,7316 x^{-0,129} (9)$$

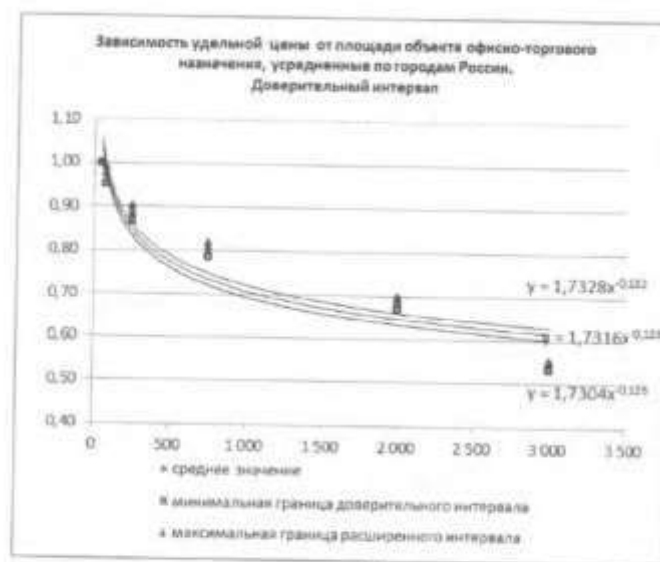


Рис. 48¹²

Рисунок 11. Данные Справочника Оценщика (корректировка на площадь)

Расчет корректировки на площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 16. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь объекта, кв. м	264,3	209,0	126,0	160,0
Относительная расчетная стоимость	0,843	0,869	0,928	0,900
Корректировка на общую площадь, %		-3%	-9%	-6%

Вес (рейтинг надёжности). Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик использовал следующую последовательность: наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объекта оценки определена по формуле (8), расчет приведен в таблице ниже.

7.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составила **3 030 000** рублей.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84	Ростовская область, Азовский район, с. Кулешовка	Ростовская область, г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. Нольная рядом с трассой М-4 "Дон"	Ростовская область, Азовский район, 1090 км. трассы М-4 "Дон"
Стоимость предложения за объект, руб.		2 500 000	1 750 000	3 500 000
Площадь объекта, кв. м.		209,0	126,0	160,0
Стоимость предложения 1 кв.м., руб.		11 962	13 889	21 875
Снижение цены в процессе торгов	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена, руб.		9 988	11 597	18 266
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		9 988	11 597	18 266
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		9 988	11 597	18 266
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		9 988	11 597	18 266
Состояние рынка		Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		9 988	11 597	18 266
Назначение	Нежилое. Свободного коммерческого назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		9 988	11 597	18 266
Местоположение	Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84	Ростовская область, Азовский район, с. Кулешовка	Ростовская область, г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. Нольная рядом с трассой М-4 "Дон"	Ростовская область, Азовский район, 1090 км. трассы М-4 "Дон"
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		9 988	11 597	18 266
Состояние внутренней отделки	стандартное (65%), требует ремонта (35%)	стандартное	стандартное	стандартное
Корректировка, %		-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		9 289	10 785	16 987
Общая площадь, кв.м.	264,3	209,0	126,0	160,0
Корректировка		-3%	-9%	-6%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		9 010	9 814	15 968
Сумма корректировок по модулю, без учета скидки при продаже, %		10%	16%	13%
Вес рейтинг надежности		3	1	2
Взвешенная цена (цена x вес)		27 030	9 814	31 936
Сумма взвешенных цен			68 780	
Общая сумма весов	6			
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	11 463			
Рыночная стоимость с учетом округления, руб.	3 030 000			

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1. МЕТОДИКА РАНЖИРОВАННОЙ ОЦЕНКИ КРИТЕРИЕВ СТОИМОСТИ

Данная методика предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым подходом, на основе их ранжирования по таким критериям, как:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- качество информации.

Этапы расчета удельного веса:

- Каждому использованному методу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг, и соответственно проставляются баллы: высокий - 2, средний - 1 или низкий - 0.
- По каждому методу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог».
- Определяется общая сумма баллов, полученная оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных подходов.
- Рассчитывается удельный вес каждого подхода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Сравнительный подход. Данный подход может быть весьма полезным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Единственным существенным недостатком является то, что нет двух полностью идентичных продаж. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но, в конечном счете, оценщику придется приносить в анализ определенную долю субъективности, что ослабляет этот подход.

Таблица 18. Показатель удельного веса

№ п/п	Наименование подхода		Способность учитывать:			Качество информации	Итог	Вес, %
			цель оценки	конъюнктуру рынка	параметры объекта			
1	Затратный подход	Ранг	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий		
		Балл	0	0	0	0	0	0%
2	Сравнительный подход	Ранг	Высокий	Средний	Высокий	Высокий		
		Балл	2	1	2	2	7	100%
3	Доходный подход	Ранг	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий		
		Балл	0	0	0	0	0	0%
4	Общая сумма баллов						7	100%

9.2. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет согласованной стоимости объекта оценки определялся по формуле:

$$C_n = \sum_{i=1}^3 C_i \times W_i \quad (10), \text{ где}$$

i - число использованных подходов;

C_i - результат оценки;

W_i - удельный вес подхода.

Расчет согласованной стоимости объектов оценки приведен в таблицах ниже.

Таблица 19. Расчет согласованной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование подхода	Результат, руб.	Вес	Результат, руб.	Вклад в итоговую стоимость, %
1	Затратный подход	Не применялся	0%	0	0
2	Сравнительный подход	3 030 000	100%	3 030 000	100%
3	Доходный подход	Не применялся	0%	0	0
4	Итого		100%	3 030 000	100%

Распределение рыночной стоимости между объектами, входящими в состав объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 20. Распределение рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, Площадь: общая 120 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:2946. Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, с/п Кулешовское, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84	2 069 000	1 724 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для ведения дачного хозяйства. Площадь: 400 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:1352 Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84	648 000	648 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для ведения дачного хозяйства. Площадь: 400 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:1813 Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Малиновая, 79	313 000	313 000
4	Итого	3 030 000	2 685 000

Требованием п. 30 ФСО № 7 установлено, что после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку, в задании на оценку, являющегося неотъемлемой частью договора на оценку № 1-68-2020ИП, предусмотрено представление результатов оценки без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость, поэтому итоговый результат приведен одним значением.

9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

10.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Таблица 21. Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, Площадь: общая 120 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:2946. Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, с/п Кулешовское, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84	2 069 000	1 724 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для ведения дачного хозяйства. Площадь: 400 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:1352 Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84	648 000	648 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для ведения дачного хозяйства. Площадь: 400 кв.м. Кадастровый номер: 61:01:0600006:1813 Адрес (местоположение): Ростовская область, Азовский район, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Малиновая, 79	313 000	313 000
4	Итого	3 030 000	2 685 000

10.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчёт специалист-оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.
5. Оценка была проведена и настоящий отчёт составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а так же в соответствии с Федеральными стандартами оценки.

Оценщик

П. В. Семенов

10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

11.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
7. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
8. Земельный Кодекс РФ.
9. Гражданский Кодекс РФ.
10. Налоговый кодекс РФ.
11. Справочник оценщика недвижимости- 2018, под ред. Лейфера Л.А.

11.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

12. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
13. Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).
14. Гражданский кодекс РФ.

11.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Данные об объекте оценки:

- Документы и информация, предоставленные Заказчиком (перечень приведен в разделе 3.1 Отчета)
- Картографические данные: Яндекс. Maps (<http://maps.yandex.ru>),

Данные о сопоставимых объектах, объектах-аналогах:

- Сайты: www.avito.ru, www.multilisting.su, www.domofond.ru
- Иные данные порталов по недвижимости, аналитических агентств, и прочие данные сеть Internet; конкретные ссылки на информационные источники приведены в Отчете.

11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на
имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 18.04.2019

№ 61-00-4001/5001/2019-6886

На основании запроса от 17.04.2019, поступившего на
рассмотрение 17.04.2019, сообщаем, что правообладателю

Кремнев Эдуард Анатольевич, 06.08.1984г., СНИЛС 110-927-307 24, паспорт гражданина РФ серия 60 05 № 223012 выдан 12.01.2005г. Орган, выдавший документ: ОВД Пролетарского района города Ростова-на-Дону. Адрес постоянного места жительства: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. 12-я линия, д 3, кв. 8 , за период с 16.03.2016 по 17.04.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	61:01:0140101:2140
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства Земли населенных пунктов
		Адрес:	Ростовская область, Азовский район, с. Пешково, ул. Вишневая, 104
		Площадь:	2003 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	09.02.2010
		номер государственной регистрации:	61-61-02/037/2010-22
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 18.12.2009 г.
	1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	22.04.2016
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	61:01:0140101:3127
		Назначение объекта недвижимости:	нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, р-н Азовский, с Пешково, ул Вишневая, д 104
		Площадь:	Площадь застройки 198.7 кв. м; степень готовности объекта 20%
	2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	09.02.2010
	номер государственной регистрации: 61-61-02/037/2010-21		
	Серийный номер и срок действия: 13.05.2019, № 7701007ас40с1399е811а410891ае79а, 13.05.2019 Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ "ФКП Росреестра". Дата составления: 19.04.2019 09:49:45		

	регистрации:	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 18.12.2009 г.
	дата государственной регистрации	22.04.2016
	прекращения права:	
	2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	61:01:0600006:1813
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства Земли населенных пунктов
	Адрес:	Ростовская обл., р-н Азовский, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Малиновая, 79
	Площадь:	400 кв. м
	3.2. Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	24.05.2010
	номер государственной регистрации:	61-61-02/093/2010-294
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 22.04.2010 г.
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1. вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	61:01:0600006:1813-61/001/2019-3
	3.3.2. вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61:01:0600006:1813-61/002/2018-1
	3.3.3. вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61:01:0600006:1813-61/001/2019-2
4.	4.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	61:01:0600006:1352
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства Земли населенных пунктов
	Адрес:	Ростовская обл., р-н Азовский, Кулешовское сельское поселение, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84
	Площадь:	400 кв. м
	4.2. Вид права, доля в праве:	собственность
Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП, кому выдан: №7f701b07ac40c1399e811a410891ae79a, 13.05.2019 Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ "ФКП Росреестра". Дата составления: 19.04.2019 09:49:45		

	дата государственной регистрации:	24.05.2010
	номер государственной регистрации:	61-61-02/093/2010-295
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 22.04.2010 г.
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61:01:0600006:1352-61/002/2018-1
4.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	61:01:0600006:1352-61/001/2019-3
4.3.3.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61:01:0600006:1352-61/001/2019-2
5. 5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	61:01:0600006:2946
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ростовская обл., р-н Азовский, с/п Кулешовское, территория ДНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, 84
	Площадь:	120 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	09.06.2012
	номер государственной регистрации:	61-61-02/114/2012-254
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 22.04.2010 г.; Декларация об объекте недвижимого имущества от 15.05.2012 г.
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61:01:0600006:2946-61/002/2019-2
5.3.2.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61:01:0600006:2946-61/002/2018-1
5.3.3.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	61:01:0600006:2946-61/001/2019-3
6.	Получатель выписки:	Рыльков Александр Петрович
Серийный номер и срок действия кода проверки ВП, кому выдан: №77701007ас40-1399е811а410891ае79а, 13.05.2019		
Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ "ФКП Росреестра". Дата составления: 19.04.2019 09:49:45		

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Ростовская область Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ведущий инженер

(подпись, наименование должности)

Байкова Светлана Сергеевна

(подпись, фамилия)

Составил: Аверникова И.Т.
Департамент кадастрового учета
и государственной регистрации
недвижимости
ФГБУ «ФКП Росреестра»
г. Ростов-на-Дону
344006, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая 83



Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП, кому выдан: №77701b07ac40c1399e811a410891ae79a, 13.05.2019
Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ «ФКП Росреестра». Дата составления: 19.04.2019 09:49:45

**ЭКЗЕМПЛЯР
ЗАКАЗЧИКА**

Форма технического паспорта
утверждена приказом Министерства
экономического развития и торговли
Российской Федерации
(Минэкономразвития России)
от 17 августа 2006 г. № 244

Ростовская область
Азовское районное муниципальное предприятие технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ **ДОМ** _____
(тип объекта учета)
_____ **объект индивидуального жилищного строительства** _____
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	Ростовская область		
Административный район (округ)	Азовский		
Город (пос.)	ДНТ "Кулешовка"		
Район города			
Улица (пер.)	ул. Придорожная		
Дом № 84	Строение (корпус)		Инв. № 30513
Код ОКATO			

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на **02 декабря 2019 г.**

Руководитель _____

М.П.



И.Г. Булгаков

СОДЕРЖАНИЕ

<u>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</u>	2
<u>2. СОСТАВ ОБЪЕКТА</u>	3
<u>3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА</u>	4
<u>4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН</u>	5
<u>5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</u>	6
<u>6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН</u>	7
<u>7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ДОМА</u>	10
<u>8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ</u>	11

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Литер А

1	Назначение	Дом
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	2011
4	Общая площадь дома	264.3
5	Основная площадь дома	173.6
6	Число этажей надземной части	2
7	Число этажей подземной части	1
8	Примечание	При проведении регистрации текущих изменений общая площадь изменилась в связи с возведением перегородки.

1.1. РАНЕЕ ПРИСВОЕННЫЕ (СПРАВОЧНО):

Адрес Инвентарный номер Кадастровый номер Литера	
---	--

3

ЦНТ "Кулешовка", ул. Придорожная, № 84

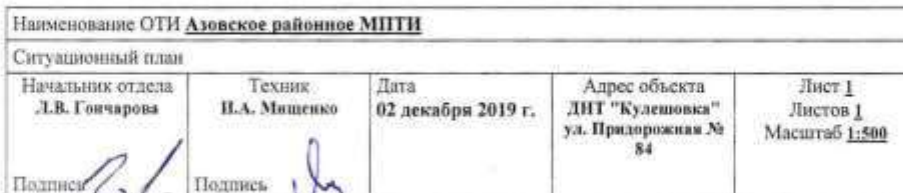
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (интера)	Наименование зданий, соору-жений	Год ввода в эксплуатацию, начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объем, куб. м	Инвентаризационная стоимо-сть в ценах на дату состав-ления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	Дом	2011	Кирпич	общая площадь	кв.м	189.7	122.9	7.35	903	597060
п/А	Подвал		Бетон			76.9		3.20	393	202640
						266.6	122.9			799700
Б	Хозпостройка		Профлист	площадь	кв.м	30.2	30.2	4.80	145	14040
							30.2			14040
3,4	Ограждения		Профлист	площадь	кв.м	73.8		1.80		26028
							0.0			26028
						Итого	153.1			839768

изменений
 введением

Полный текст, внесенного за-

7



6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Литер А Этаж 1

4

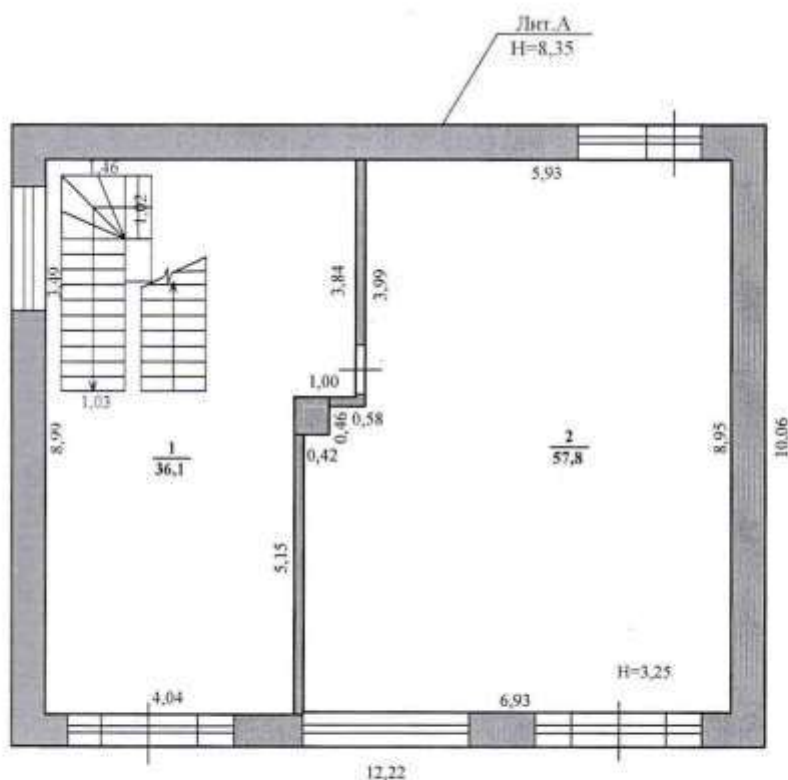
отметки

6

Энергоснабжение
(кв.м)

12

264.3



Наименование ОТИ Азовское районное МПТИ

Поэтажный план

Начальник отдела
Л.В. Гончарова

Техник
Н.А. Мищенко

Дата
02 декабря 2019 г.

Адрес объекта
ДНТ "Кулешовка"
ул. Придорожная №
84

Лист 1
Листов 3
Масштаб 1:100

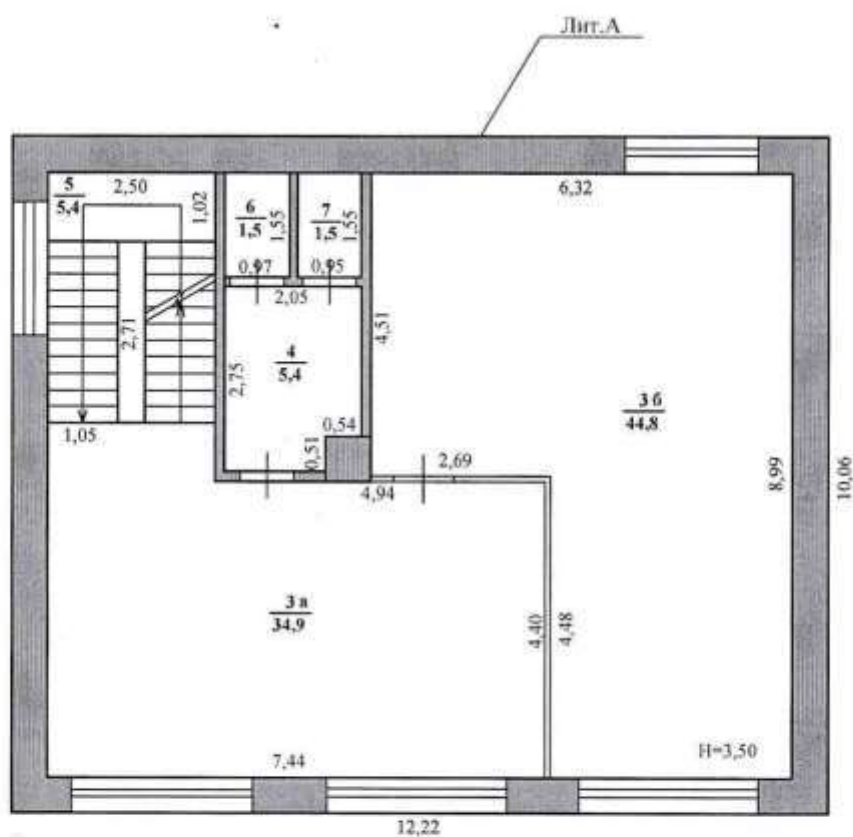
Подпись

Подпись

Т "Кулешовка", ул. Придорожная, № 84

7

Литер А Этаж 2



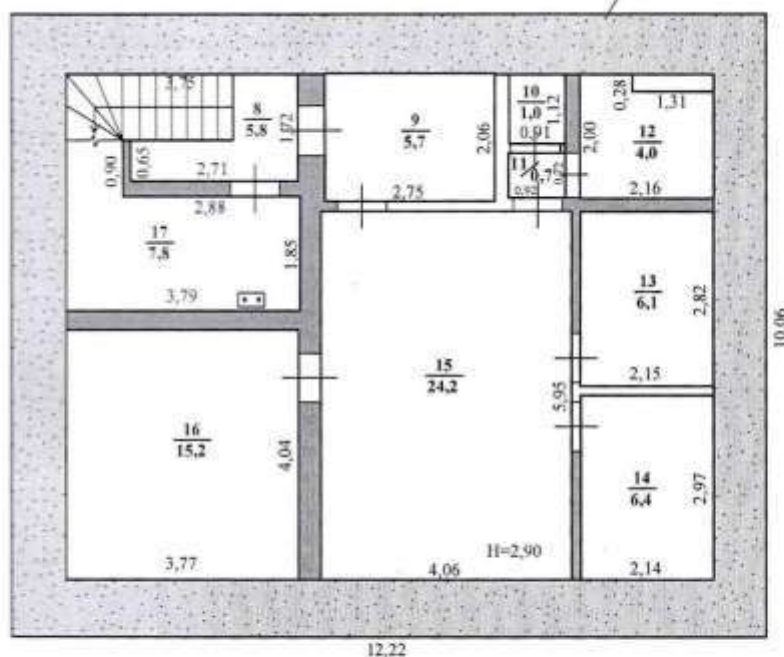
Наименование ОТИ Азовское районное МПТИ

Полтажный план

Начальник отдела Л.В. Гончарова	Техник И.А. Мищенко	Дата 02 декабря 2019 г.	Адрес объекта ДНТ "Кулешовка" ул. Придорожная № 84	Лист Лист Масштаб
Подпись <i>Л.В. Гончарова</i>	Подпись <i>И.А. Мищенко</i>			

Литер п/А Подвал

Лит.п/А



Наименование ОТИ Азовское районное МПТИ

Потажный план

Начальник отдела Л.В. Гончарова	Техник Н.А. Мищенко	Дата 02 декабря 2019 г.	Адрес объекта ДНТ "Кулешовка" ул. Придорожная № 84	Лист 3 Листов 3 Масштаб 1:100
Подпись	Подпись			

Т "Кулешовка", ул. Придорожная, № 84

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

[illegible]

Паспорт выдан «__» ____ г.



10698_5976325

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, д. 10/11-13

<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е**

г. Ростов-на-Дону

«23» августа 2019 года

Дело № А53-470/19

Резолютивная часть решения оглашена «22» августа 2019 года

Решение в полном объеме изготовлено «23» августа 2019 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Авдяковой В.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кузьминой У.И., рассмотрев в открытом судебном заседании отчет финансового управляющего по результатам процедуры реструктуризации долгов в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Кремнева Эдуарда Анатольевича (06.08.1984 года рождения, место рождения: г. Ростов-на-Дону, ОГРН 307616725600016, ИНН 616704961124, 344019 г. Ростов-на-Дону, ул. 12-я Линия д. 3 кв. 8),

при участии в судебном заседании:

от финансового управляющего: А.П. Рыльков лично (паспорт)

от должника: Э.А. Кремнев лично (паспорт), А.В. Кряжев по доверенности от 26.02.2019

от кредитора ООО «ПК «Теплов и Сухов»: Л.Б. Иванов по доверенности от 26.12.2018

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Кремнева Эдуарда Анатольевича в судебном заседании рассматривается отчет финансового управляющего по результатам процедуры реструктуризации долгов.

От финансового управляющего 15.08.2019 через канцелярию суда поступил отчет о проделанной работе, анализ финансового состояния должника, материалы первого собрания кредиторов с приложениями, а также ходатайство о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества.

Документы приобщены судом к материалам дела, ходатайство принято судом к рассмотрению.

В судебном заседании финансовый управляющий поддержал указанную позицию.

От должника 05.08.2019 через канцелярию суда поступило ходатайство об обязании финансового управляющего Рылькова А.П. предоставить разъяснения по поставленным должником вопросам, предоставить акт оценки активов должника, предоставить в полном объеме признаки преднамеренного банкротства, доказательства

запроса у должника информации об имеющихся активах, обязать назначить и провести первое собрание кредиторов для утверждения плана реструктуризации долгов.

Кроме того, 19.08.2019 через канцелярию суда поступило ходатайство об отложении судебного заседания.

Должник и его представитель в судебном заседании против введения процедуры реализации имущества возражали, представили план реструктуризации долгов и заявили ходатайство о его утверждении.

Представитель должника в судебном заседании пояснил, что указанный план в идентичной редакции был представлен собранию кредиторов, но без приложений. План доработан должником в части приложений – представлена справка о доходах в сумме 60 000 руб. ежемесячно и договоры аренды магазина и бани с арендной платой 100 000 руб. ежемесячно, в связи с чем полагал план обоснованным и подлежащим удовлетворению судом.

Финансовый управляющий должника возражал против утверждения судом плана реструктуризации долгов, указав, что собранием кредиторов в составе уполномоченного органа и ООО «ПК «Теплов и Сухов» принято решение об отказе в его утверждении, на вопрос суда пояснил, что текущие расходы по делу в составе вознаграждения финансового управляющего, почтовых расходов и оплаты публикаций не погашены.

Представитель кредитора ООО «ПК «Теплов и Сухов» возражал против принятия судом к рассмотрению и против утверждения судом плана реструктуризации долгов ввиду его представления непосредственно в судебное заседание. Указал, что доказательства исполнимости плана не представлены. Кроме того, представитель кредитора пояснил, что с момента возникновения обязательств должника – с июля 2017 г. у должника было достаточно времени для погашения долга. Должником направлялись ООО «ПК «Теплов и Сухов» гарантийные письма о погашении заложенности, которые остались без исполнения. С даты взыскания должника в судебном порядке – 06.08.2018 и введения процедуры банкротства 27.03.2019 должником погашение задолженности не производилось, в связи с чем довод о наличии средств для исполнения плана не обоснован.

Иные лица, участвующие в деле, явку в судебное заседание не обеспечили, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом по правилам статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе путем размещения судебных актов на официальном сайте в сети Интернет.

Дело рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом, с учетом правила статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о том, что лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Изучив и исследовав материалы дела, заслушав представителей лиц, явившихся в судебное заседание, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Кремнев Эдуард Анатольевич, 06.08.1984 года рождения, место рождения: г. Ростов-на-Дону, зарегистрирован по адресу: 344019 г. Ростов-на-Дону, ул. 12-я Линия д. 3 кв. 8, имеет следующий идентификационный номер налогоплательщика – 616704961124.

Исходя из представленной в материалы дела выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей должник является индивидуальным предпринимателем, ОГРНИП: 307616725600016, дата присвоения 13.09.2007.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам,

предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

В силу пункта 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

Положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к отношениям, связанным с несостоятельностью (банкротством) индивидуальных предпринимателей, с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей статьи и настоящим Федеральным законом (пункт 3 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

Согласно статье 213.2 Закона о банкротстве при рассмотрении дела о банкротстве гражданина применяются реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение.

В силу статьи 2 Закона о банкротстве реструктуризация долгов гражданина - реабилитационная процедура, применяемая в деле о банкротстве к гражданину в целях восстановления его платежеспособности и погашения задолженности перед кредиторами в соответствии с планом реструктуризации долгов.

Пунктом 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве предусмотрено, что в ходе реструктуризации долгов гражданина он, кредитор или уполномоченный орган не позднее чем в течение десяти дней с даты истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 настоящего Федерального закона, вправе направить финансовому управляющему, конкурсным кредиторам, в уполномоченный орган проект плана реструктуризации долгов гражданина.

В соответствии с пунктом 5 статьи 213.12 Закона о банкротстве не ранее чем через двадцать дней с даты направления конкурсным кредиторам и в уполномоченный орган проекта плана реструктуризации долгов гражданина, но не позднее чем в течение шестидесяти дней со дня истечения срока, указанного в пункте 2 статьи 213.8 настоящего Федерального закона, финансовый управляющий обязан провести первое собрание кредиторов.

В силу пункта 12 статьи 213.8 Закона о банкротстве к исключительной компетенции собрания кредиторов относится, в том числе принятие решения об утверждении или об отказе в утверждении плана реструктуризации долгов гражданина, принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина.

Согласно пункту 7 статьи 213.12 Закона о банкротстве не позднее чем за пять дней до даты заседания арбитражного суда по рассмотрению дела о банкротстве гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд отчет о своей деятельности, сведения о финансовом состоянии гражданина, протокол собрания кредиторов, на котором рассматривался проект плана реструктуризации долгов гражданина, с приложением документов, определенных пунктом 7 статьи 12 настоящего Федерального закона.

Определением от 27.03.2019 о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и о введении процедуры реструктуризации долгов гражданина суд назначил судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении плана реструктуризации долгов гражданина на «25» июля 2019 года на 17 час. 00 мин., предложил должнику, кредитору или уполномоченному органу не позднее чем в течение десяти дней с даты истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» направить финансовому управляющему, конкурсным кредиторам, в уполномоченный орган проект плана реструктуризации долгов гражданина.

Сведения о введении процедуры реструктуризации долгов гражданина опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 61 от 06.04.2019.

Определением от 25.07.2019 суд отложил судебное заседание по делу № А53-470/2019 по рассмотрению вопроса об утверждении плана реструктуризации долгов гражданина Кремнева Эдуарда Анатольевича на «22» августа 2019 г. 16 час. 00 мин., указал финансовому управляющему на необходимость представить письменное обоснование ходатайство о введении процедуры реализации имущества гражданина без проведения первого собрания кредиторов, доказательства направления отчета и данного ходатайства конкурсным кредиторам и должнику.

Кроме того, суд в соответствии со статьей 213.8 и пунктом 5 статьи 213.12 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предложил финансовому управляющему рассмотреть вопрос о проведении первого собрания кредиторов, при проведении собрания не позднее чем за пять дней до даты заседания арбитражного суда по рассмотрению дела о банкротстве гражданина (до 15.08.2019) представить в арбитражный суд отчет о своей деятельности, сведения о финансовом состоянии гражданина, протокол собрания кредиторов, на котором рассматривался проект плана реструктуризации долгов гражданина, с приложением документов, определенных пунктом 7 статьи 12 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Конкурсным кредиторам, должнику суд предложил представить отзыв на ходатайство финансового управляющего о введении процедуры реализации имущества гражданина без проведения первого собрания кредиторов.

К дате судебного заседания в реестр требований кредиторов должника включены два кредитора с общей суммой требований 2 249 821,01 руб.

При этом, в срок, установленный пунктом 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве, в адрес финансового управляющего не поступило ни одного проекта плана реструктуризации долгов гражданина.

30.07.2019 за № 4013288 финансовый управляющий в ЕФРСБ разместил информацию о том, что «14» августа 2019 года в 12 часов 30 мин. состоится собрание кредиторов Кремнева Эдуарда Анатольевича по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Тургеневская 87 с повесткой дня:

1. Отчет финансового управляющего.
2. Утверждение плана реструктуризации задолженности
3. Переход к процедуре реализации имущества гражданина
4. О выборе саморегулируемой организации, либо выбор кандидатуры арбитражного управляющего для проведения последующей процедуры банкротства Должника.

5. Определение места проведения собраний кредиторов в дальнейшем.

Как следует из отчета финансового управляющего, за 2 дня до первого собрания кредиторов от должника по почте поступил план реструктуризации долгов.

На первом собрании кредиторов, состоявшемся 14.08.2019, должник участия не принял.

Кредиторами приняты следующие решения (публикация ЕФРСБ № 4064764 от 15.08.2019):

1. Отчет финансового управляющего принять к сведению;
2. План реструктуризации задолженности гражданина, предложенный должником не утверждать;
3. Обратиться в Арбитражный суд Ростовской области с ходатайством о признании Кремнева Эдуарда Анатольевича несостоятельным (банкротом) и переходе к процедуре реализации имущества должника;
4. Выбрать саморегулируемую организацию, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий — СРО ААУ "Евросиб" (ИНН 0274107073, ОГРН 1050204056319), Юр.адрес: 115114, г Москва, наб. Шлюзовая, д 8, стр. 1,

5. Решение о месте проведения последующих собраний кредиторов оставлено на усмотрение финансового управляющего.

Согласно статье 213.24 Закона о банкротстве суд принимает решение о признании гражданина банкротом, если:

- гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение установленного срока;
- собранием кредиторов не одобрен план реструктуризации долгов гражданина;
- судом отменен план реструктуризации долгов гражданина;
- производство по делу о банкротстве гражданина возобновлено.

Конкурсную массу составляет все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения (п. 1 ст. 213.25 Закона). Однако из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством (п. 3 ст. 213.25 Закона).

В случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Указанный срок может продлеваться арбитражным судом в отношении соответственно гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, индивидуального предпринимателя по ходатайству лиц, участвующих в деле о банкротстве (абзац 1 пункта 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве).

Основные последствия и ограничения, связанные с введением процедуры реализации имущества гражданина, указаны в пунктах 5, 6 и 9 статьи 213.25 Закона о банкротстве.

Как следует из материалов дела, должником нарушен срок представления плана реструктуризации долгов гражданина и состоявшимся 14.08.2019 собранием кредиторов не одобрен план реструктуризации долгов гражданина.

Ходатайство должника об утверждении плана реструктуризации долгов представлено непосредственно в ходе судебного заседания.

В соответствии с требованиями статьи 213.9 Закона о банкротстве финансовым управляющим осуществлены необходимые мероприятия, в том числе осуществлена публикация информационного сообщения в газете «Коммерсантъ» о введении процедуры реструктуризации долгов гражданина, осуществлена публикация в ЕФРСБ, направлены в кредитные организации, регистрирующие органы, а также иные государственные органы запросы об имущественном положении должника.

Согласно полученным ответам, за должником зарегистрированы 2 земельных участка по 400 кв. м каждый, на одном из которых расположено нежилое здание площадью 120 кв. м, а также 2 транспортных средства, газ 2402 1980 г.в. и ГАЗ 3302 2008 г.в., должник является учредителем ООО «Ростдымоход-монтаж» (доля в размере 100 % уставного капитала 10 000 руб.).

Финансовым управляющим проведен анализ финансового состояния должника, в соответствии с которым финансовым управляющим сделаны следующие выводы:

- о невозможности восстановления платежеспособности должника в течение 3 лет;
- о целесообразности введения процедуры реализации имущества должника;
- о наличии имущества, достаточного для погашения судебных расходов по делу;
- о наличии признаков преднамеренного банкротства и отсутствии признаков фиктивного банкротства.

Доводы должника о наличии в анализе финансового состояния недостатков не мотивированы, документально не обоснованы, выводы финансового управляющего должником не опровергнуты и в установленном порядке не оспорены.

В связи с изложенным ходатайство должника об обязанности финансового управляющего Рылькова А.П. предоставить разъяснения по поставленным должником вопросам отклоняется судом.

Финансовым управляющим подано в Арбитражный суд Ростовской области ходатайство об обязанности должника передать документы, которое определением суда от 30.07.2019 удовлетворено. Суд обязал индивидуального предпринимателя Кремнева Эдуарда Анатольевича передать финансовому управляющему полную информацию о составе его имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения.

Сведения об исполнении судебного акта в суд должником не представлены.

Рассмотрев ходатайство должника – Кремнева Эдуарда Анатольевича об утверждении плана реструктуризации долгов, суд не находит оснований для его удовлетворения.

Как указано выше, пунктом 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве предусмотрено, что в ходе реструктуризации долгов гражданина он, кредитор или уполномоченный орган не позднее чем в течение десяти дней с даты истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 настоящего Федерального закона, вправе направить финансовому управляющему, конкурсным кредиторам, в уполномоченный орган проект плана реструктуризации долгов гражданина.

Поскольку сведения о введении процедуры реструктуризации долгов гражданина опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 61 от 06.04.2019, указанный в пункте 2 статьи 213.8 Закона о банкротстве срок истек 06.06.2019.

Следовательно, предусмотренный пунктом 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве срок для представления плана для должника истек 18.06.2019.

Между тем, план представлен должником за два дня до собрания кредиторов – 12.08.2019, то есть по истечении 2 месяцев с даты для его представления.

Убедительных доводов в обоснование невозможности представления плана в установленные сроки должником не приведено, приложенные к плану документы датированы мартом 2017 г. и маем 2019 г., то есть имелись у должника по состоянию на июнь 2019 г.

Собранием кредиторов предложенный должником план отклонен, принято решение обратиться в Арбитражный суд Ростовской области с ходатайством о признании Кремнева Эдуарда Анатольевича несостоятельным (банкротом) и переходе к процедуре реализации имущества должника.

Должником представлен в суд тот же самый план реструктуризации долгов непосредственно в судебное заседание.

В силу пункта 4 статьи 213.17 Закона о банкротстве в случае, если собранием кредиторов не одобрен план реструктуризации долгов гражданина, арбитражный суд вправе утвердить этот план при условии, что его реализация позволяет полностью удовлетворить требования конкурсных кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, иные требования конкурсных кредиторов и требования уполномоченного органа, включенные в реестр требований кредиторов, в размере существенно большем, чем конкурсные кредиторы и (или) уполномоченный орган могли бы получить в результате немедленной реализации имущества гражданина и распределения его среднемесячного дохода за шесть месяцев, и указанный размер составляет не менее чем пятьдесят процентов размера требований таких кредиторов и уполномоченного органа.

Согласно поступившему от должника плану предполагается погашение задолженности перед кредиторами ФНС России в сумме 178 530,07 руб. и ООО «ПК «Теплов и Сухов» в сумме 2 140 431,84 руб. в течение 36 месяцев равными платежами в сумме 59 456,44 руб. и 4 959,20 руб.

Согласно представленным финансовым управляющим ответам регистрирующих органов за должником зарегистрированы 2 земельных участка по 400 кв. м каждый, на одном из которых расположено нежилое здание площадью 120 кв. м.

В обоснование исполнимости плана должником представлена копия справки от 05.08.2019, выданной ИП Назарян К.А., согласно которой размер дохода должника с февраля по июль составил 60 000 руб. ежемесячно, а также копии договоров аренды магазина и бани с арендной платой 100 000 руб. ежемесячно.

Между тем, оригинал указанной справки, а равно справка по форме 2-НДФЛ, выданная налоговым органом, должником не представлены.

С учетом того, что погашение задолженности должником не производилось в течение более года, суд критически оценивает довод должника о наличии достаточного дохода для исполнения плана реструктуризации долгов.

В части договоров аренды, суд установил, что согласно представленным копиям договоров, 15.05.2019 между должником и ООО «Эксперт Групп» заключен договор аренды в отношении помещения (магазина) общей площадью 69 кв. м, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский район, ДНТ «Кулешовка», ул. Придорожная, 84. Срок аренды – с 15.05.2019 по 15.05.2024.

Кроме того, 12.03.2017 между должником и Татаренко И.В. заключен договор аренды в отношении помещения (бани) общей площадью 280 кв. м, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский район, ДНТ «Кулешовка», ул. Придорожная, 84. Срок аренды – с 15.03.2017 по 15.03.2027.

В подтверждение права собственности на указанные объекты должник ссылается на свидетельство о праве собственности от 09.06.2012.

Между тем, как следует из выписки из ЕГРН о правах Кремнева Эдуарда Анатольевича, 06.08.1984 года рождения, на 17.04.2019 должнику принадлежат:

- земельный участок, площадью 400 кв. м, расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский район, ДНТ «Кулешовка», ул. Малиновая, 79.
- земельный участок, площадью 400 кв. м, расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский район, ДНТ «Кулешовка», ул. Придорожная, 84.
- нежилое здание, площадью 120 кв.м., расположенное по адресу: Ростовская область, Азовский район, ДНТ «Кулешовка», ул. Придорожная, 84.

Таким образом, указанная в договорах площадь объектов - 69 кв. м и 280 кв. м в 2,91 раза превышает площадь принадлежащего должнику здания.

Доказательства принадлежности должнику иного недвижимого имущества в материалы дела не представлены.

При этом, суд принимает во внимание, что свидетельство о праве собственности таким доказательством не является, поскольку после его выдачи объект мог выбыть из собственности должника по различным правовым основаниям.

Кроме того, оба договора аренды нежилых помещений заключены на срок более 1 года.

Согласно пункту 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В пункте 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» разъяснено, что к договорам аренды нежилых помещений должны применяться правила п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Изучив представленный в материалы дела договоры аренды нежилых помещений от 12.03.2017 и от 15.05.2019, суд установил, что согласно условиям указанных договоров срок их действия составляет более 1 года.

Однако доказательств государственной регистрации договоров в материалах дела не имеется.

В силу пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Установив, что договоры аренды в установленном действующим законодательством порядке не зарегистрированы, суды приходят к выводу об их недействительности.

Таким образом, должником не доказан факт наличия правовых оснований для получения стабильного дохода в течение 3 лет в сумме, достаточном для исполнения предложенного плана реструктуризации долгов.

В судебном заседании представитель должника привел довод о том, что к договорам аренды имеются дополнительные соглашения, которыми измен срок аренды.

Указанный довод отклоняется судом, поскольку в случае заключения договоров на срок менее 1 года, вывод об отсутствии доказательств наличия правовых оснований для получения должником стабильного дохода в течение 3 лет в сумме, достаточном для исполнения предложенного плана реструктуризации долгов, по прежнему является справедливым.

Заключение договора аренды на новый срок является правом арендатора, в связи с чем гарантии сохранения аренды в течение 3 лет отсутствуют.

При этом, суд полагает, что с 27.03.2019 до даты судебного заседания у должника при проявлении долгой степени добросовестности и разумности имелось время для разработки плана реструктуризации долгов и формирования полного пакета документов, подтверждающих финансовую возможность исполнить план.

Однако данной возможностью должник не воспользовался.

Представленные в суд документы являются копиями и содержат в себе указанные выше противоречия.

Кроме того, в силу пункта 1 статьи 213.17 Закона о банкротстве план реструктуризации долгов гражданина подлежит утверждению арбитражным судом после удовлетворения гражданином требований по текущим обязательствам.

В нарушение указанной правовой нормы требования по текущим обязательствам, в частности, вознаграждение финансового управляющего и понесенные им расходы не погашены.

Как разъяснено в пунктах 31 и 32 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 N 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» в силу недопустимости злоупотребления правом (статья 10 ГК РФ) арбитражный суд не утверждает план реструктуризации долгов (в том числе одобренный собранием кредиторов), если такой план является заведомо экономически неисполнимым.

По смыслу абзаца четвертого пункта 3 статьи 213.17, статьи 213.18 и пункта 1 статьи 213.24 Закона о банкротстве об отказе в утверждении плана реструктуризации долгов может быть указано в отдельном определении или в решении о признании должника банкротом.

Учитывая вышеизложенное, суд усматривает в действиях должника злоупотребление правом, направленное на умышленное затягивание процедуры банкротства, отказывает в удовлетворении ходатайства Кремнева Эдуарда Анатольевича об утверждении плана реструктуризации долгов и считает необходимым признать индивидуального предпринимателя Кремнева Эдуарда Анатольевича несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него процедуру реализации имущества гражданина.

Аналогичный правовой подход отражен в постановлениях Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.03.2019 N Ф08-1374/2019 по делу N А32-56004/2017 (Определением Верховного Суда РФ от 29.05.2019 N 308-ЭС19-7592 отказано в передаче дела N А32-56004/2017 в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления), Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.10.2018 N Ф08-7732/2018 по делу N А53-26451/2016, Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2018 N 15АП-11531/2018 по делу N А01-1932/2017.

Основания для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве отсутствуют.

Также, судом не установлены основания для отложения судебного заседания по рассмотрению плана реструктуризации долгов гражданина, поскольку с даты введения процедуры реструктуризации долгов – 27.03.2019 прошло 5 месяцев, срок на представление плана нарушен более чем на 2 месяца в отсутствие лиц, участвующих в деле, уважительных причин, что свидетельствует о том, что у должника имелось достаточно времени для разработки указанного плана и представления финансовому управляющему или суду для утверждения.

Какие именно мероприятия проводятся для доработки плана, в чем заключается указанная доработка должникам суду не сообщено.

У должника с момента возбуждения производства по делу (31.01.2019) и введения процедуры банкротства (27.03.2019) имелось достаточно времени для погашения задолженности или разработки исполнимого плана реструктуризации долгов, что им сделано не было.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что дальнейшее отложение судебного заседания приведет к нарушению прав кредиторов на погашение их требований и судопроизводство в разумный срок, увеличению расходов по делу и затягиванию процедуры банкротства должника.

В соответствии с пунктом 2 статьи 15 Закона о банкротстве большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов, собранием кредиторов принимаются решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и о применении в отношении него процедуры банкротства, о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из числа членов которой арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего.

При оценке решений, принятых собранием кредиторов, арбитражный суд в соответствии со статьями 13, 14, 15 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» проверяет правомочность собрания кредиторов и соблюдение порядка голосования на собрании, установленного для принятия данного решения.

Решение собрания кредиторов от 14.08.2019 раскрыто в общем доступе в сети Интернет, в установленном порядке не обжаловано и не признано недействительным; лица, участвующие в деле, не заявили доводы о нарушении порядка созыва, проведения собрания кредиторов и принятия кредиторами решений.

На текущую дату в суд не представлено доказательств признания решения собрания кредиторов от 14.08.2019 недействительным.

Частью 1 статьи 213.24 Закона о банкротстве установлено, что арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного настоящим Федеральным законом; собранием кредиторов не одобрен план реструктуризации долгов гражданина, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 статьи 213.17 настоящего Федерального закона.

В случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина (ч. 2 ст. 213.24 Закона о банкротстве).

При этом должник в нарушение положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представил достаточных и достоверных доказательств того, что имеются основания полагать, что с учетом планируемых поступлений денежных средств, в том числе доходов от деятельности гражданина и погашения задолженности перед ним, гражданин в течение непродолжительного времени сможет исполнить в полном объеме денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил еще в 2017 г.

Приняв во внимание изложенное, оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, арбитражный суд приходит к выводу о необходимости признания должника банкротом и введения процедуры реализации имущества гражданина.

Одновременно суд разъясняет должнику, что в процедуре реализации имущества также имеется возможность заключения мирового соглашения или погашения задолженности перед кредиторами (статьи 113, 125, глава 8 Закона о банкротстве).

Применительно к положениям статей 213.6, 213.24 Закона о банкротстве в решении арбитражного суда о признании должника банкротом должны содержаться сведения о дате судебного заседания по рассмотрению отчета по результатам процедуры реализации имущества должника, а также сведения об утверждении финансового управляющего (фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой утвержден финансовый управляющий).

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве при принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Собранием кредиторов от 14.08.2019 решен вопрос о выборе саморегулируемой организации, из числа членов которой подлежит утверждению финансовый управляющий – СРО ААУ «Евросиб» (Ассоциация Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих).

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве при принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Ранее от Ассоциации Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих поступили сведения о кандидатуре арбитражного управляющего Рылькова Александра Петровича (ИНН 616300377308, адрес для направления корреспонденции: 344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 118, кв. 9) для утверждения его в деле в качестве финансового управляющего должника, а также документы, подтверждающие соответствие представленной кандидатуры арбитражного управляющего требованиям Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и согласие арбитражного управляющего.

С учетом изложенного в процедуре реализации имущества должника финансовым управляющим суд утверждает Рылькова Александра Петровича.

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 213.9 Закона о банкротстве арбитражный суд утверждает финансового управляющего в порядке, установленном статьей 45 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 213.4 настоящего Федерального закона и настоящей статьи.

В силу пункта 3 статьи 213.9 Закона о банкротстве вознаграждение финансовому управляющему выплачивается в размере фиксированной суммы и суммы процентов, установленных статьей 20.6 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Фиксированная сумма вознаграждения выплачивается финансовому управляющему единовременно по завершении процедуры, применяемой в деле о банкротстве гражданина, независимо от срока, на который была введена каждая процедура

Сумма процентов по вознаграждению финансового управляющего в случае введения процедуры реализации имущества гражданина составляет семь процентов размера выручки от реализации имущества гражданина и денежных средств, поступивших в результате взыскания дебиторской задолженности, а также в результате применения последствий недействительности сделок. Данные проценты уплачиваются финансовому управляющему после завершения расчетов с кредиторами.

При подаче заявления общество с ограниченной ответственностью «Теплов и Сухов» уплатило государственную пошлину за рассмотрение заявления и принятие обеспечительных мер в сумме 9 000 руб. (платежные поручения от 27.12.2018 № 1857, 1858).

Поскольку судом удовлетворено заявления кредитора, судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 9 000 руб. подлежит отнесению на должника.

Руководствуясь статьями 45, 213.24 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 176, 223, 224 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении ходатайства должника – Кремнева Эдуарда Анатольевича об отложении судебного заседания по рассмотрению вопроса об утверждении плана реструктуризации долгов гражданина отказать.

В удовлетворении ходатайства должника – Кремнева Эдуарда Анатольевича об утверждении плана реструктуризации долгов отказать.

Признать индивидуального предпринимателя Кремнева Эдуарда Анатольевича (06.08.1984 года рождения, место рождения: г. Ростов-на-Дону, ОГРН 307616725600016, ИНН 616704961124, 344019 г. Ростов-на-Дону, ул. 12-я Линия д. 3 кв. 8) несостоятельным (банкротом).

Ввести в отношении Кремнева Эдуарда Анатольевича процедуру реализации имущества гражданина.

Утвердить финансовым управляющим Кремнева Эдуарда Анатольевича арбитражного управляющего Рылькова Александра Петровича (ИНН 616300377308, адрес для направления корреспонденции: 344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 118, кв. 9) из числа членов Ассоциации Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих.

Установить финансовому управляющему единовременную сумму вознаграждения в размере 25 000 руб. за всю процедуру за счет средств должника.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и введении реализации имущества гражданина наступают последствия, установленные статьей 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать Кремнева Эдуарда Анатольевича не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия настоящего судебного акта, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него банковские карты.

Обязать финансового управляющего в установленный Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» срок опубликовать сведения о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина; выполнить мероприятия, предусмотренные пунктом 6 статьи 213.25, статьями 213.26, 213.28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; отчет о реализации имущества гражданина с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, реестра требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов представить за три дня до судебного заседания; обеспечить явку в судебное заседание уполномоченного представителя.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета по результатам процедуры реализации имущества гражданина на **«25» февраля 2020 года 16 часов 20 минут** в помещении суда по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, д. 10/11-13, кабинет № 430.

Обязать финансового управляющего незамедлительно в случае завершения всех предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» мероприятий до установленной даты заседания по рассмотрению отчета о результатах процедуры реализации имущества гражданина обратиться в арбитражный суд с ходатайством о назначении отчета к рассмотрению в судебном заседании.

Взыскать с Кремнева Эдуарда Анатольевича в пользу общества с ограниченной ответственностью «Производственная компания «Теплов и Сухов» 9 000 руб. в возмещение судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Решение суда по настоящему делу подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца с даты принятия через суд, принявший решение.

Судья

В.А. Авдякова

12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТАХ

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kuleshovka-1804783687

WhatsApp | Яндекс | rkk5 | Mail.Ru: почта, пои... | Продажа и аренда... | Рамблер — медий... | Новая вкладка | Новое Оборудова... | Оценк

5 999 999 ₽
 В ипотеку за 51 728 РУБ./мес.
 % Выбрать ипотечную программу

Земли сельхозназначения, 32 сотки
 Ростовская область, Азовский район, дачное некоммерческое товарищество Кулешовка, Придорожная улица, Кулешовка, Ростовская область




[Связаться с владельцем](#)
[+79287666629](#)

Земли сельхозназначения, 32 сотки

Собственник! Продаю участок вдоль трассы Азов-Ростов. Общая площадь 32 сотки, из них 16 переведены в коммерческое назначение. Рядом находится Автомастерская, баня, строительный магазин, не далеко рынок. До Ростова-на-Дону приблизительно 18км, до Азова 12км. Торг уместен. Возможна продажа частями. Фасад на трассу 900.000.руб участок (4сот.)ул.Придорожная. Ул.Малиновая 700.000руб. участок (4сот)

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Пожаловаться](#)

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок	Номер в каталоге: 1804783687
Расстояние от центра: 3 км	
Площадь: 32 сотки	
Цена: 5 999 999 ₽	
Цена за сотку: 187 500 ₽	
Тип объекта: Земли СХН	
Дата публикации объявления: 12/9/2019	
Дата обновления объявления: 23/1/2020	

Расположение

Ростовская область, Азовский район, дачное некоммерческое товарищество Кулешовка, Придорожная улица, Кулешовка, Ростовская область

● Это предложение
 ● Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kuleshovka-1804783687>

-na-prodazhu-kuleshovka-2258851290

Mail.Ru: почта, пои... Продажа и аренда... Рамблер — медий... Новая вкладка Новое Оборудова... Оценка имущества

900 000 ₽

В ипотеку за 7 759 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 4 сотки

Ростовская область, Азовский район, дачное некоммерческое товарищество Кулешовка, Кулешовка, Ростовская область

★ В избранное

🔔 Получать похожие



Алина

Размещает объявления: 6

Открыть другие объекты н

Всего за 3 месяца: 3

+79287666629

✉ Написать владельцу



Связаться с владельцем

+79287666629

Земли поселений, 4 сотки

Собственник! Продаю участок вдоль трассы Азов-Ростов. До Ростова-на-Дону приблизительно 18км, до Азова 12км. Торг уместен. Ул.Придорожная. Возможно увеличение участка за доплату.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 2258851290

Расстояние от центра: 3 км

Площадь: 4 сотки

Цена: 900 000 ₽

Цена за сотку: 225 000 ₽

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 29/1/2020

Дата обновления объявления: 29/1/2020

**Своя ква
от 8 600 |**

Квартира в новом микрорайоне дешевле чем съёмная. Выплата всего от 8 600 руб/мес

✕ ⓘ

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kuleshovka-2258851290>

li-na-prodazhu-bataysk-2223617127

Mail.Ru: почта, пои... Продажа и аренда... Рамблер — медий... Новая вкладка Новое Оборудова... Оценка имущества

850 000 ₽

В ипотеку за 7 328 РУБ./мес.

Земли поселений, 5 соток

Ростовская область, Азовский район, Батайск, Ростовская область

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

% Выбрать ипотечную программу



2 из 4



Связаться с владельцем

+79289009318

Земли поселений, 5 соток

Продается участок 5,1 сотки, фасад 30 на 17 м., вырыт котлован, коммуникации по меже. Рядом Азовская трасса. Можно под коммерческую...Под шиномонтаж, автосервис, автотехцентр.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔍 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 2223617127

Расстояние от центра: 8 км

Площадь: 5 соток

Цена: 850 000 ₽

Цена за сотку: 166 667 ₽

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 16/1/2020

Дата обновления объявления: 16/1/2020

«Миледи»

Размещает объявления: 7 лет 5 мес.

Открыть другие объекты на продажу:

Открыть другие объекты в аренду: 10

Всего за 3 месяца: 241

+79289009318

✉ Написать владельцу объяв



Бизнес Центр Сириус Парк

Развитая инфраструктура. Парковка на 500 машин. Бесплатный автобус от м. Нагатинская.

ДОМ НАТИШИНКЕ

ЗАСТРОЙКА ИЗ ЧИСТОГО ПРОЕКТА НА WWW.DONSTROY.RU

УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

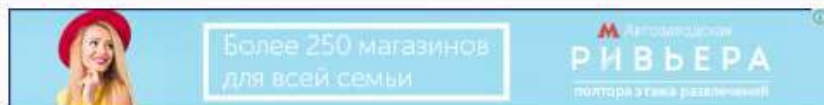
ДОНСТРОЙ 127 62

d2W1xFXqfoAdabywXezoSADPvGldtbqY2Kgpl3NkeE...

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bataysk-2223617127

prodazhu-kuleshovka-1737500330

и: почта, пои... Продажа и аренда... Рамблер — медий... Новая вкладка Новое Оборудова... Оценка имущест



400 000 Р

В ипотеку за 3 449 РУБ./мес

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 5 соток

Ростовская область, Азовский район, дачное некоммерческое товарищество Кулешовка, Кулешовка, Ростовская область

★ В избранное

🔔 Получать похожие об



1 из 1



Связаться с владельцем

+79282295835

Земли поселений, 5 соток

Срочно! Продам участок 5 сот., земли поселений (ИЖС), 10 км до города в ДНТ "Кулешовка" по улице Цветочная 5, Фасад 20х25 Газ и электричество по меже, вода скважина. Прописка.

Кадастровые номера 61-01-0800006-1511 Цена 400 тыс. руб. Торг уместен. Игорь.

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔔 Получать похожие

💬 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 1737500330

Расстояние от центра: 3 км

Площадь: 5 соток

Цена: 400 000 Р

Цена за сотку: 80 000 Р

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 22/8/2019

Дата обновления объявления: 25/1/2020

Расположение



Коттеджный посёлок БИ
Участки на берегу водохранилища
Центральной атмосферы парков
НОМКА В

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kuleshovka-1737500330>

prodazhu-kuleshovka-2229820157

и: почта, пои... [Продажа и аренда...](#) [Рамблер — медий...](#) [Новая вкладка](#) [Новое Оборудова...](#) [Оценка имущества](#)

ИПОТЕКА **РАССРОЧКА** **Индивидуальные СКИДКИ**
МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ



420 000 Р

В ипотеку за 3 621 Р/мес.

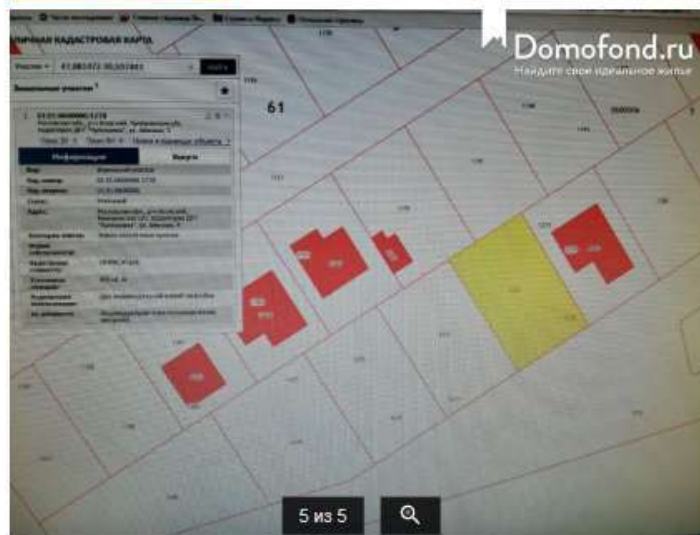
[Выбрать ипотечную программу](#)

Земли поселений, 4 сотки

Ростовская область, Азовский район, дачное некоммерческое товарищество Кулешовка, Айвовая улица, Кулешовка, Ростовская область

[В избранное](#)

[Получать похожие объявления](#)



[Связаться с владельцем](#)

[+79081896776](#)

Владимир

Размещает объявления: 6 лет 7 мес.

[Открыть другие объекты на продажу](#)

Всего за 3 месяца: 1

[+79081896776](#)

[Написать владельцу обь](#)



Двухэтажный кирпичный

Гамбург за 8 258 000 руб. Все коммуникации проведены, участок 7 соток. Звоните!

Земли поселений, 4 сотки

Продаю участок. Ровный, прямоугольный, 16 м фасад, 25 в глубину. Газ по меже. Отличный подъезд в любое время года (щебенка). Есть возможность докупить напротив участка 1 сотку земли. Место тихое. Транспорта не слышно.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Купите новую квартиру в

От 68 000 руб/кв.м у застройщика. Удобная планировка. Дом сд. приглашаем на просмотр.

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 2229820157

Расстояние от центра: 3 км

Площадь: 4 сотки

Цена: 420 000 Р

Цена за сотку: 105 000 Р

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 19/1/2020

Дата обновления объявления: 19/1/2020

Расположение

K2HI-PZNayg5gEtsqpu1uYvMiHgqvc2R4QAScfz_YeYIT17oWIHqABl7uk-gLIAQmpAtSAqg8f5FA-qAMByAPDBKoE-gFP0Mbh7PZWFTT5YvJCTCDtKE5ILX2PxVuC
<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kuleshovka-2229820157>

Кадастровый номер 61:01:0600006:1278

multilisting.su/r-n-azovskiy/s-kuleshovka/sale-land-lot/7488410-4-0-sot-450000-rub-ul-persikovaya-3-azov

multilisting su Выход

Войти Зарегистрироваться +Партн. об.

Продам землю 4.0 сот район Азовский село Кулешовка ул. Персиковая 3, Азов
№ 7488410 | Обновлено 9 мая в 20:05 | Просмотров всего 185, сегодня 1

показывать 0 Управлять объявлением



р-н Азовский · Подлежность к Кулешовке · Продажа земельных участков

цена: 450 000 ₪



Ремонт квартир в Ростове. Под ключ.
Узнать больше i-admart.com

✓ собственник Андрей Токарев
ID 89281001198
объявление № 7488410 на сайте multilisting.su
Q Проверить этот участок перед тем, как купить его
площадь участка: 4.0 сот
адрес: р-н Азовский, с Кулешовка

Продается земельный участок 4 сотки. Ростовская обл., Азовский р-он, ДНТ "Кулешовка". Участок не огорожен, ровный, газ и свет по-мелев (подключение оплачено), вода скважина. Рядом живут соседи. В шаговой доступности есть магазины, сто. остановка общественного транспорта направления Азов 3-5 км. Ростов на Дону 17 км. Батайск 5 км. Это место отлично подойдет для строительства загородного дома.




<https://multilisting.su/r-n-azovskiy/s-kuleshovka/sale-land-lot/7488410-4-0-sot-450000-rub-ul-persikovaya-3-azov>

multilisting.ru/r-n-azovskiy/s-kuleshovka/sale-free-appointment/18996680-209-0-m-2500000-rub

multilisting.ru Вы вошли

Продам свободное назначения помещение 209.0 м² район Азовский село Кулешовка

на 18996680 | Обновлено 8 дек в 20:52 | Просмотрено 262 | 3 фото

показать фото | обновить объявление

5 500 000 руб. 3 890 000 руб. 6 629 000 руб. 8 800 000 руб. 5 000 000 руб.

4 250 000 руб. 7 300 000 руб. 6 700 000 руб. 6 200 000 руб. 5 990 000 руб.

р-н Азовский / Недвижимость в Кулешовке / Продажа помещений свободного назначения в Кулешовке

цена: 2 500 000 Р

Найти по параметрам: от 0 до 10000000 руб. 2 500 Р. Показать фото

✓ собственник Igor Korkishenko
т. 89054510403
объявление № 18996680 на сайте multilisting.ru
Q Проверить этот участок перед тем, как купить его
площадь: 209.0 кв.м.
адрес: р-н Азовский, с. Кулешовка

Продано 209 кв.м. использовалось как кафе, подходит под разный вид деятельности. Все документы в полном порядке. Собственник. По телефону все расскажем




<https://multilisting.ru/r-n-azovskiy/s-kuleshovka/sale-free-appointment/18996680-209-0-m-2500000-rub>



ШИРОКИЙ АССОРТИМЕНТ
БЫТОВОЙ ТЕХНИКИ MIDEA



1 750 000 ₺

B structure is 18.15.007 P/E./sec.

Магазин, 126 м²

ст. труд. линии 0, Батайск, Ростовская область.



В избранное



[Получать похожие объявления](#)



«Миледи»

Размещает объявления: 7 лет 5 мес.

[Открыть другие объекты на продажу](#)

Открыть другие объекты в аренду 10

Всего за 3 месяца: 240

+ 792.550.0000 x18

Пожалуйста, скажите, что бы наша 31
объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если уверены в надежности продавца или арендодателя.

 [Написать владельцу объявления](#)



[Связаться с владельцем](#)

Магазин. 126 м²

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-bataysk-122980959

WhatsApp | ы | rkk5 | Mail.Ru: почта, пои... | Продажа и аренда... | Рамблер — медий... | Новая вкладка | Новое Оборудова... | Оцен

1 750 000 ₽

В ипотеку за 15 087 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Магазин, 126 м²

ст.труд линия 0, Батайск, Ростовская область



Связаться с владельцем

+79289009318

Магазин, 126 м²

ст.Труд Продается нежилое по центральной проезжей улице. Помещение свободного назначения, общ.пл. 93 кв.м., 380 кВт., все коммуникации. Участок 583 кв.м., угловой.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 122980959

Класс здания:

Площадь: 126 м²

Цена: 1 750 000 ₽

Цена за м²: 13 889 ₽

Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 10/10/2015

Дата обновления объявления: 15/11/2020

Расположение

ст.труд линия 0, Батайск, Ростовская область

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-bataysk-122980959>

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-bataysk-2249947149

etsyApp Mail.ru: почта, поч... Продажа и аренда... Рамблер — медий... Новая аренда... Новое Оборудование... Оценка имущества

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Ещё ▾ Дать объявление ★

Домофонд ▸ Продажа коммерческой недвижимости ▸ Ростовская область ▸ Батайск ▸ Общедост. ▸
Номер в каталоге: 2249947149

**Промземля на Киевском шоссе -
Административно-складская зона**

Электричество от 150 кВт. Мониторинг участков от 30 соток типа 8d

3 500 000 Р Помещение общественного питания, 16...
В ипотеку за 30 174 Р/б.мес. Ростовская область, М-4 Дон, 1090-й километр, Батайск, Ростовская область

6 избранное Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Найдите свое идеальное жилье

1 из 1

Константин
Размещает объявления: 4 года
Открыть другие объекты на продажу: 2
Открыть другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 4

+79196719000

Написать владельцу объяв...

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-bataysk-2249947149

atsApp ы rkk5 Mail.Ru: почта, пои... Продажа и аренда... Рамблер — медий... Новая вкладка Новое Оборудова... Оцен

3 500 000 ₽

В ипотеку за 30 174 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Помещение общественного питания, 16...

Ростовская область, М-4 Дон, 1090-й километр, Батайск, Ростовская область



Связаться с владельцем

+79198719000

Помещение общественного питания, 160 м²

Продаётся объект на трассе М4-Дон 1090км , район рынка Орёл, помещение 160квм с высотой потолков 3.1м на 2 сотках земли. можно под столовую, кафе, хостел , магазин.....Вход и въезд с трассы, парковка, съезд, газ, вода, электроэнергия 3 фазы. Возможна Аренда .

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Класс здания:

Площадь: 160 м²

Цена: 3 500 000 ₽

Цена за м²: 21 875 ₽

Тип объекта: Помещение общественного питания

Дата публикации объявления: 26/1/2020

Дата обновления объявления: 29/1/2020

Номер в каталоге: 2249947149

Расположение

Ростовская область, М-4 Дон, 1090-й километр, Батайск, Ростовская область

● Это предложение ● Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-bataysk-2249947149>

13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом даёт право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **079/-0002**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ГП № 989359

Настоящий диплом выдан **Семёнову Павлу Валерьевичу**

в том, что он(а) с **1 октября 2006 г.** по **19 апреля 2006 г.**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Ростовском государственном строительном университете**

по **университетской программе**

по **профессии "Оценщик стоимости имущества (бизнеса)"**

Государственная аттестационная комиссия решением от **19 апреля 2006 г.** удостоверяет право (соответствие квалификации) **Семёнова Павла Валерьевича** на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки стоимости имущества (бизнеса)**

Представитель государственной аттестационной комиссии
Ректор (подпись) **Семёнов**
Полномочный представитель **Ростов 19.04.2006**

МРО Голубов 2006



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009131-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Семенову Павлу Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Семенов Павел Валерьевич

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство №
Дата выдачи

0906
01 июля 2014

Президент НП СОО «СИБИРЬ»

Н. В. Владимирова



