

Группа компаний «Галактика»



Созвездие ваших интересов
находится в нашей Галактике

ОТЧЕТ

Порядковый № 2446_4(24)

Дата составления 24.03.2021г.

Об определении рыночной стоимости услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком, кадастровый номер: 64:35:350427:252, общей площадью 2638 м2 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп.Турки, ул. Гагарина, земельный участок 32В.

Цели и задачи оценки: Определение рыночной стоимости для сдачи в аренду.

ЗАКАЗЧИК: Администрация Турковского муниципального района Саратовской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ: «ИСЭ» ИНН 6449057645, ОГРН 1106449003033 от 11.08.2010г.

(Юридический адрес: 413100, РФ Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14, 1 офис.
Тел.: (845-3) 75-38-62, сайт www.galaktik.ru, E-mail: info@galaktik.ru, Instagram: [@ocenka_engels](https://www.instagram.com/ocenka_engels)

Оценщик: Каменев Иван Сергеевич, реестровый номер 2644 в «Экспертный совет» от 22.01.2019г. квалификационные аттестаты по направлениям: оценка недвижимости, оценка движимого имущества от 15.02.2019г. №016575-1, от 14.12.2018 №016007-2.



г.Энгельс

2021г.



Сопроводительное письмо к отчету

Главе МР
Никитину А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

Согласно договору на оказание услуг по оценке №2446(24) от 22.05.2021 г. было произведено определение рыночной стоимости услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп.Турки, ул.Гагарина, земельный участок 32В

Оценка была произведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 №135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 ";
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;
- ✓ стандартами и правилами ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», а также с использованием внутренних стандартов предприятия.

При оценке Оценщик исходил из информации, что объект не находится в залоге и не обременен долговыми обязательствами. Оценщиком также не проводилась аудиторская проверка или иная проверка, предоставленной Заказчиком информации, и он не в состоянии в какой бы то ни было степени подтвердить ее надежность.

Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Итоговая величина стоимости услуг годовой арендной платы

На основании информации, полученной нами и проанализированной в отчете мы пришли к заключению, что рыночная стоимость услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком, без учета обременений, составляет следующую величину:

**Рыночная стоимость услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком, 64:35:350427:252, общей площадью 2638 м2 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп.Турки, ул. Гагарина, земельный участок 32В составляет:
28 000 (Двадцать восемь тысяч) рублей.**

Оценщик



Каменев И.С.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
Итоговая величина стоимости объекта.....	2
СОДЕРЖАНИЕ.....	3
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
Состав объекта оценки.....	8
Информация о текущем использовании объекта.....	8
Количественные и качественные характеристики объекта.....	8
Правовое положение объекта.....	8
Местоположение объекта.....	8
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....	8
Перечень использованных данных и документов.....	8
АНАЛИЗ РЫНКА.....	9
Краткая характеристика рынка.....	9
Анализ достаточности и достоверности использованной информации.....	9
Уровень социально-экономического развития страны.....	9
Основные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов.....	10
Аналоги объекта. Обоснование выбора аналогов.....	11
Выбор единиц сравнения.....	22
Основные выводы.....	22
АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	22
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	23
Методика оценки.....	23
Этапы определения стоимости объекта оценки.....	23
Определение вида стоимости.....	23
Основные понятия.....	24
Тип подхода к оценке объекта.....	24
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ.....	24
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	28
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	28
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	28
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	30
ИСПОЛЬЗОВАННАЯ НОРМАТИВНАЯ, СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	30
ТЕХНИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА.....	30

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	Услуги годовой арендной платы за пользование земельным участком
Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп.Турки, ул.Гагарина, земельный участок 32В
Общая площадь м ²	2638
Кадастровый номер	64:35:350427:252

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Руб.

№ п/п	Наименование	Подходы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Услуги годовой арендной платы за пользование земельным участком	Не применялся	Не применялся	27994

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком, 64:35:350427:252, общей площадью 2638 м² по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп.Турки, ул. Гагарина, земельный участок 32В составляет:
28 000 (Двадцать восемь тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости связаны с предполагаемым использованием результатов оценки указанных в Задании на оценку.

Оценщик



Каменев И.С.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Показатели
Заказчик:	Администрация Турковского муниципального района Саратовской области
ОГРН (основной государственный регистрационный номер) или паспорт, дата присвоения (выдачи):	ИНН 6435001900/КПП643501001 ОГРН 1036404600154
Местонахождение Заказчика (адрес):	412070 р.п. Турки Саратовской области, ул. Советская, д.26
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ИСЭ»
Реквизиты:	ОГРН 1106449003033 дата присвоения 11.08.2010 г., ИНН 6449057645 КПП 644901001
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис № 022-073-005161/20 ООО «Абсолют Страхование» по договору № 022-073-005161/20 от 09.06.2019 г. Срок действия – с 01.08.2020 г. до 31.07.2021 г. Страховая сумма – 5 000 000 руб.
Телефон/факс:	(8453) 75-38-62
E-mail:	info@galaktik.ru
http://	www.galaktik.ru
Место нахождения исполнителя:	413100 Россия, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14 4123000 Россия, Саратовская обл., г. Балашов, ул. Софинского 2
Оценщик-исполнитель:	Каменев Иван Сергеевич

Наименование		Задание на оценку	
Нормативный документ		Доказатели	
Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7), стандарты «Саморегулируемая организация оценщиков» «Экспертный совет».		Объект оценки:	
Местоположение объекта:		Услуги годовой арендной платы за пользование земельным участком	
Имеющиеся права на объекты оценки:		Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 32Б	
Собственник объектов:		Нет данных	
Оцениваемые права:		Нет данных	
Основание для проведения оценки:		Оценивается рыночная стоимость услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком	
Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость):		Договор № 2446(24) от 22.03.2021 г.	
Дата составления отчета:		22.03.2021 г.	
Срок проведения оценки		22.03.2021 г. – 24.03.2021 г.	

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемых организациях:		Свидетельство Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2644 от 22.01.2019 г. Адрес Ассоциации: г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, тел. 8 (800) 200-29-50, www.stosovet.ru.	
Квалификация:		- Высшее образование. Квалификация: экономист - менеджер. Диплом КА № 74647 ФГОУ ВПО «Поволжская академия государственной службы имени П.А. Столыпина» от 16.06.2011 г. пер. № 197, г. Саратов; - Диплом оценщика СТТУ г. Саратов III-I №231844 дата выдачи 29.02.2012г. - Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости недвижимости (Бизнеса)» пер. номер удостоверения 0010 от 31.01.2015г. г. Саратов ЧУ "ООДПО "Международная академия экспертиз и оценки". Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка недвижимости, оценка движимого имущества от 15.02.2019г. №016575-1, от 14.12.2018 №016007-2.	
Стаж работы в оценочной деятельности:		С 2012 года	
Страхование ответственности оценщика:		по договору № 022-073-005023/20 от 26.05.2020 г. срок действия – с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г. страховая сумма – 300 тыс. руб. (договор) №2000SБ4001650 САО «ВСК» срок действия – с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г. страховая сумма – 300 тыс. руб.	
Привлеченные организации:		Не привлекались	
Привлеченные специалисты:		Не привлекались	
Сведения о независимости оценщика		Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), 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 каких-либо обязательств или иных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитным юрлицом или страховщиком или заказчиком не является. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

Цель оценки:	04-аренда, права аренды, лизинг
Код объекта оценки	110 Оценка земель различного назначения
Вид стоимости:	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости для сдачи в аренду

ДОПУЩЕНИЯ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями и ограничениями, если иное не указано по тексту отчета в явном виде:
- вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации;
 - Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки, если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально;
 - оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
 - фотографии, чертежи и схемы, если такие приводятся в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик не производил обмер объекта, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
 - Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами, какая либо ответственность или обязательства Оценщика перед третьей стороной исключены;
 - оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены;
 - отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
 - определенная величина стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться, Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки;
 - отчет об оценке Объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в отчете об оценке Объекта оценки;
 - вывод о итоговой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
 - результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона;
 - все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office, результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяемой внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).
 - В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.
 - Общедоступная информация и методический инструментальный по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполненные расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

Описание объекта оценки

Состав объекта оценки

Объект представляет собой свободный (незастроенный) земельный участок общей площадью 2 638м2. Т.к. объектом оценки являются услуги годовой аренды за пользование земельным участком, то в дальнейшем будет производиться характеристика земельного участка как объекта.

Информация о текущем использовании объекта

Показатели	Описание
Назначение	Среднее и высшее профессиональное образование; для размещения объектов среднего профессионального и высшего профес- сионального образования
Текущее использование объектов	Не используется

Правовое положение объекта

Наименование	Описание
Правообладатель	Нет данных
Пакет прав	Нет данных
Правоподлежащие документы	-----
Обременения, ограничения, интересы третьих лиц	Стоймость рассчитывается без учета обременений
Принадлежность к объектам культурного насле- дия (памятникам истории и культуры)	Данных о принадлежности к объектам культурного наследия не представлено

Местоположение объекта

Наименование	Описание
Населенный пункт, его характеристика	рп. Турки
Местоположение объекта в населенном пункте	Северо-западная окраина
Характеристика окружения объекта	Нежилая застройка
Характеристика соседней	Нежилая застройка
Наличие двора	Имеется
Возможность парковки	Имеется

На основании проведенного анализа можно сделать следующие выводы о месте расположения объекта и о влия-
нии этого фактора на стоимость объекта:
Объект расположен на окраине, что снижает его рыночную стоимость.

Данные об осмотре

Наименование	Показатели
Дата осмотра объектов	24.03.2021г.
Представитель оценщика	Плахов В.А.
Применение дополнительных техниче- ских средств	Не применялись

Фотографии объектов приведены в приложении.

Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости

Наименование объекта	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость
----------------------	----------------------	----------------------

Дата на которую приведена балансовая стоимость		
Земельный участок	нет данных	нет данных

Кадастровая стоимость

Наименование объектов	Кадастровый (или условный) номер	Кадастровая стоимость
Дата на которую приведена стоимость		
Земельный участок	64:35:350427:252	

Перечень использованных данных и документов

Наименование	Источник информации
Количественные характеристики объекта	Представитель Заказчика, непосредственный осмотр представителем Оценщика
Качественные характеристики объекта	Представитель Заказчика, непосредственный осмотр представителем Оценщика
Документы	Выписка из ЕГРН

Анализ рынка

Краткая характеристика рынка

№ п/п	Критерий	Характеристика
1	Объект	Земельный участок
2	Масштаб рынка	Городской
3	Сектор рынка недвижимости по функциональному назначению	Рынок земельных участков
4	Степень готовности объекта к эксплуатации	Существующий, действующий
5	Наиболее распространенный тип участников на рынке	Государственные и муниципальные организации Частные юридические лица
6	Наиболее распространенные виды сделок на рынке	Аренды Купли-продажи
7	Форма собственности	Нет данных
8	Рынок по способу совершения сделок	Вторичный
9	Рынок по степени организованности	Организованный
10	Рынок по степени цивилизованности	Внебиржевой
11	Рынок по степени использования технологий	Традиционный
12	Рынок по степени регулирования государством	Регулируется

Анализ достаточности и достоверности использованной информации

При проведении работ по оценке объекта были использованы следующие источники информации:

1.) ИНТЕРНЕТ:

<https://egrul.nalog.ru>

<https://portal.rosreestr.ru>

<https://avito.ru/>

[/www.domofond.ru](http://www.domofond.ru)

<https://agroserver.ru/>

Так же были использованы:

- данные из интервью с основными участниками рынка (риэлторы, арендаторы и арендодатели, покупатели и продавцы);
- реклама на баннерах, телевидении, радио

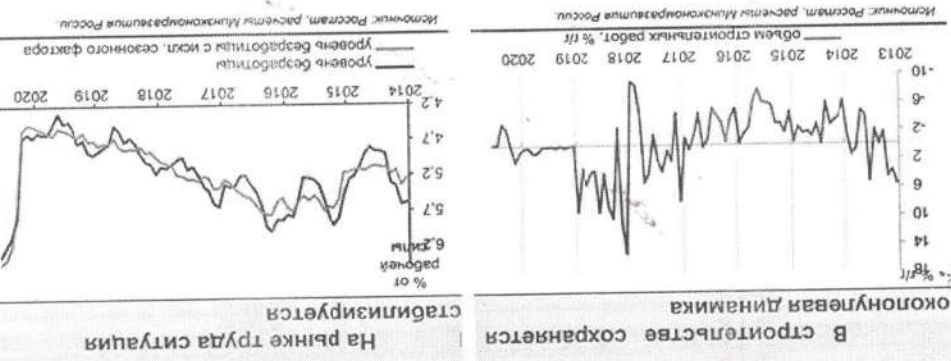
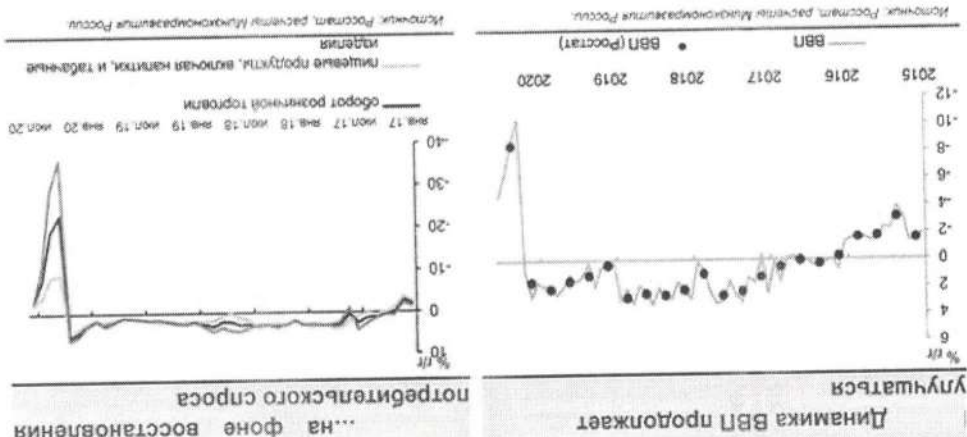
Информация считается достаточной, если использовано дополнительное информационное исследование, позволяющее изменить характеристики, использованные при проведении оценки объекта, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет использовать отчет об оценке для целей, для которых она предназначена, и принимать базирование на этих выводах обоснованные решения.

Использованной информации достаточно для того, чтобы составить представление о стоимости объекта оценки. Уровень достоверности использованной информации различный, но в целом анализ показывает, что информация может быть использована в расчетах стоимости объекта.

Уровень социально-экономического развития России

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г. Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6% г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непроизводительного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -1,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения на -48,6% г/г). В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборот общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее. Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребности в потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне. В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании. В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.



В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП обеспечивается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1% г/г по сравнению с июнем -14,2% г/г, что связано, в первую очередь, с продолжением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлых лет (-8,4% г/г после -9,6% г/г в июне), в первую очередь за счет грузооборота транспортного.

В августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

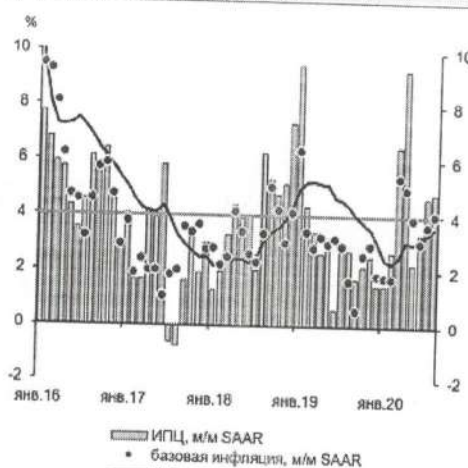
По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA (0,38% м/м SA в июле). Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в августе ускорилась до 4,0% м/м SAAR3 (в июле 3,6% м/м SAAR), достигнув целевого ориентира Банка России.

Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне.

Инфляция в непродовольственном сегменте (с исключением сезонного фактора) в августе сохранилась практически на уровне июля (0,41% м/м SA и 0,37% м/м SA соответственно). Ослабление рубля, а также восстановление потребительского спроса давили на цены отдельных товаров с высокой импортной составляющей (автомобили, отдельные электротовары, бытовые приборы).

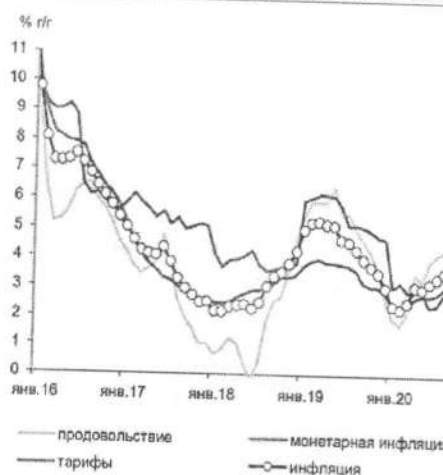
Рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) в августе замедлился до 0,20% м/м SA (0,24% м/м SA месяцем ранее). В условиях повышенного спроса рост цен на услуги гостиниц сохранился на повышенном уровне июля, ускорился рост цен на услуги воздушного транспорта (до 10,6 % м/м с 1,5 % м/м в июле). Дополнительным фактором ускорения инфляции в сфере услуг стала отложенная индексация цен на газ для населения (коммунальные тарифы выросли на 0,3 % м/м). По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.

Монетарная инфляция ускорилась, достигнув целевого уровня



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция ускорилась во всех сегментах потребительского рынка

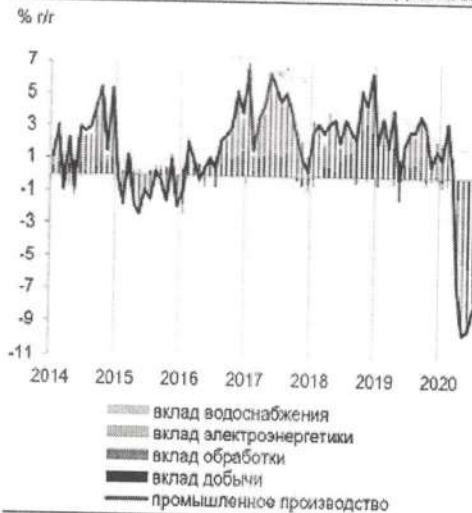


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019	2018
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,4	3,2	3,0	3,1	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,4	0,2	0,3	0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,3	0,2	0,7	-	-
Продовольственные товары	4,3	4,2	3,9	3,3	3,5	2,6	4,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,2	3,9	3,3	3,5	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,8	-0,1	0,2	0,2	1,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,3	0,0	1,4	-	-
Непродовольственные товары	3,4	3,1	3,0	2,8	2,8	3,0	4,1
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	3,0	2,8	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,2	0,5	-	-
Услуги	2,7	2,5	2,5	3,0	2,9	3,8	3,9
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	2,5	3,0	2,9	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	1,0	0,1	0,5	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-
Базовая инфляция (Ростст)	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, ретлированных цен и тарифов и подакцизной продукции*	3,0	2,8	2,8	2,8	2,7	2,9	3,4
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	2,8	2,8	2,7	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	-	-
оценка Минэкономразвития России							

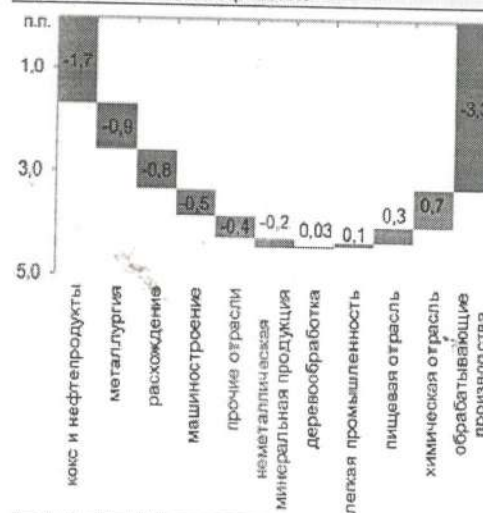
В июле продолжилось восстановление выпуска обрабатывающей промышленности: его спад сократился до -3,3% г/г после -6,4% г/г в июне (максимальное падение в апреле - на -10,0% г/г). Восстановление спроса в июле после снятия карантинных ограничений в большинстве случаев сопровождалось ростом производства потребительских товаров. Производство легкой промышленности в июле продолжило рост (на 3,9% г/г после 1,3% г/г в июне). Также положительную динамику демонстрирует производство мебели (12,8% г/г после 3,2% г/г в июне). Динамичное восстановление производства легковых автомобилей (+3,9% г/г в июле после падения на -24,1% г/г в июне) происходит синхронно с ростом их продаж (+6,8% г/г в июле, по данным Ассоциации европейского бизнеса). Продолжается расширение выпуска продукции первой необходимости. Темпы роста производства в пищевой промышленности составили в июле 2,0% г/г (4,8% г/г в июне, 2,4% г/г во 2кв20). Темпы роста в фармацевтической отрасли нормализуются (7,6% г/г в июле) после рекордных показателей 2кв20 (36,8% г/г в июне, 24,3% г/г во 2кв20). Улучшение динамики отмечается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос. Сокращение спроса наблюдается в металлургии и отраслях машиностроения. Продолжает увеличиваться производство химических веществ (+7,8% г/г в июле). Кроме того, впервые за четыре месяца годовая динамика лесообработки перешла в положительную область (+0,7% г/г). Вместе с тем сокращение выпуска нефтепродуктов осталось на уровне июня (-7,4% г/г), по-прежнему внося отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности. В июле продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-15,1% г/г после -14,2% г/г в июне). Основной вклад в сокращение выпуска по-прежнему вносит нефтяная отрасль. При этом темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) остались на уровне предыдущего месяца (-16,3% г/г), что связано с продолжением сокращения добычи в рамках сделки ОПЕК+ еще на один месяц. В августе ожидается улучшение показателей нефтяной отрасли после планового смягчения ограничений добычи ОПЕК+ с 1 августа. В результате разнотемповых тенденций в обрабатывающих и добывающих отраслях динамика промышленного производства в целом в июле улучшилась - до -8,0% г/г (-9,4% г/г месяцем ранее).

В июле темпы падения промышленности продолжают замедляться...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

...на фоне улучшения показателей обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6–12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_zh_ayul_2020_goda.html; https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyacii_zh_avgust_2020_goda.html

Уровень социально-экономического развития Саратовской области Общая характеристика региона



Географическое положение. Саратовская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины в Нижнем Поволжье. На севере регион граничит с Самарской, Ульяновской и Пензенской областями, на западе — с Воронежской и Тамбовской областями, на юге — с Волгоградской областью, на востоке — с Республикой Казахстан и Оренбургской областью. Протяженность области с запада на восток составляет 575 км, с севера на юг — 240 км. Ее площадь в административных границах — 101,2 тыс. км². Административный центр — г. Саратов. Расстояние от Саратова до Москвы — 858 км.

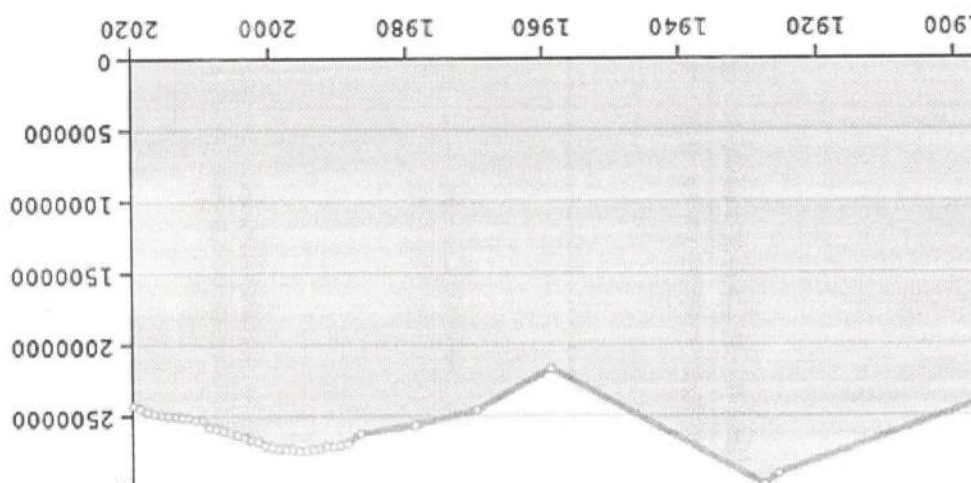
Климат в области — континентальный. Средняя температура января -12 °С, июля +22 °С. Среднегодовая норма осадков — от 250 мм на юго-востоке до 450 мм на северо-западе. Регион расположен в лесостепной, степной и полупустынной зонах.

Административно-территориальное деление. В состав Саратовской области, по состоянию на 2019 г., входят 385 муниципалитетов.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Итого		2020		2019		2020	
Российская	10565	11642	-1077	75	82	915	2019
Украина	20794	19963	831	148	141	1050	2020
в том числе по 1 году	45	43	2	56	34	1147	2020
Европейский	-10229	-8321	X	-73	-59	1337	2020
иной (+) (-)	5036	6630	-1594	36	47	766	2020
Украина	4574	5611	-1037	33	40	823	2020

ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ



Демографическая ситуация.

Население по территории области распределено неравномерно: правобережные районы заселены более густо, левобережные. Безудная причина — наличие крупных промышленных, железнодорожных и культурных центров. По всей области в стрякупе городское население преобладает над сельским. Население области исторически многонационально — Волг-та и шибирь приикужские земли издавна манили различные народы. В XIII веке во времена Золотой орды на Волге основана стронина — Сарай (до того Итиль). В середине XVI века Русское государство разгромил татарское ханство, покончив с монголо-татарским игом. На Волгу в середине XVIII века переселились расколыники, здесь селились бергые крестьяне, переселенцы из стран Европы, приглашенные императрицей Екатериной II, а также служилый и посадский люд, искавший избавления от неволи. Основное население области — русские. Кроме того, на территории проживают немцы, украинцы, казахи, татары, мордва, чуваш-ин, бергосцы, евреи.

Плотность населения области по данным Росстата составляет на 2020 г. - 2 421 895 человек. Плотность населения — 13,92 чел./км. (2020). Городское население — 75,6 % (2020). По демографическим показателям Саратовская область занимает 74-е место в России.

	Июль 2020	Январь-июль 2020	В % к		Продолжение
			июль 2019	январь- июль 2019	Средне- июль- июль 2019 в % к январь- июль 2019
Внешнеторговый оборот ¹ , млн долл. США,	142,3	1139,2	110,1	106,8	76,3
в том числе:					
экспорт товаров					
импорт товаров	86,4	716,5	126,5	103,0	70,3
Начисленная средняя заработная плата одного работника ²	55,9	422,7	91,8	113,9	90,8
номинальная, руб.					
реальная	34351,1	32064,5	109,3	108,6	106,2
			104,7	105,3	100,8

1 Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении). Данные за 2019 г. уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с января 2020 г. на новый 2018 базисный год.

2 По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства. 3 Август 2020 г. к июлю 2020 г. 4 Август 2020 г. к декабрю 2019 г. 5 По данным Приволжского таможенного управления, с учетом объемов организаций, зарегистрированных на территории Саратовской области и ведущих фактическую деятельность в других субъектах РФ по состоянию на 10.09.2020. Сведения приведены с учетом данных о взаимной торговли Саратовской области со странами – членами ЕАЭС (республиками Беларусь, Казахстан, Армения, Киргизия). 6 Данные по полному кругу организаций за июнь, январь-июнь 2020 г. В связи с пересчетом показателей по полному кругу организаций, данные за январь-июль 2020 г. будут сформированы и опубликованы в более поздние сроки.

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

	Млн руб.	В % к соответствующему периоду предыдущего года
2019		
I квартал	15926,5	80,7
I полугодие	47823,0	81,1
январь-сентябрь	102680,1	108,7
январь-декабрь ²	167900,5	104,1
2020		
I квартал	20380,3	121,5
II квартал	36454,3	107,3
январь-июнь	56834,6	112,2

1 Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне, утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. №569 с изменениями от 25.01.2017 № 40, от 19.04.2018 № 206, от 28.06.2018 № 399.

2 Оперативные данные.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>, https://srtv.gks.ru/publication_collection/document/35964

Уровень социально-экономического развития территории г. Балашова и Балашовского района

Расположение и инфраструктура. Балашовский район расположен в западной части Правобережья Саратовской области. С запада он граничит с Воронежской областью, с юго-запада - с Волгоградской областью, с юга - с Самойловским районом, с юго-востока - с Калининским районом, с северо-запада - с Романовским районом, с северо-востока - с Аркадакским районом. Площадь Балашовского района составляет 2,9 тыс. км², протяженность дорог с твердым покрытием – 61,2 км. На территории района расположено 60 сел.

Балашов — город (с 1780 г.) в России, административный центр Балашовского района Саратовской области. Образует одноименное муниципальное образование город Балашов со статусом городского поселения как единственный населенный пункт в его составе

Численность города на 2020 г. составляет 75 773 человека.

Город расположен на восточной окраине Окско-Донской равнины, на реке Хопёр (приток р.Дон), на пересечении железнодорожных линий Тамбов — Камышин и Поворино — Пенза, на расстоянии 226 км к западу от Саратова. Площадь г. Балашова – 78,1 км².

Промышленность района представлена 23 предприятиями в следующих отраслях: машиностроение и металлообработка, легкая и пищевая, мукомольно-крупяная и комбикормовая промышленность, производство строительных материалов. Самые крупные предприятия: АО "Балтекс", АО "Мясоконсервный комбинат "Балашовский", АО "Прицеп", АО Комбинат хлебопродуктов", сахарный завод.

Сельскохозяйственным производством занимаются 24 товарищества и 293 крестьянских (фермерских) хозяйства. Специализация - зерново-маслично-животноводческая, со значительными посевами сахарной свеклы.

Современные тенденции

Дальнейшие перспективы экономического развития г. Балашиха и Балашиховского района, обуславливающие его расположение и историческим развитием, будут, вероятно, как и в настоящее время, с машиностроением и металлургическим производством, легкой и пищевой, мукомольно-крупяной и комбикормовой промышленности, производством строительных материалов.

Изменения структуры-функциональной специализации экономики и инфраструктуры города будут основываться на следующих принципах:

отказ от строительства новых крупных и средних производственных объектов в черте города;

развитие и совершенствование городской инфраструктуры.

содействие развитию нового комфортного жилого жилья,

содействие развитию среднего и малого бизнеса в области производства товаров народного потребления и обслуживания.

В случае создания более эффективной финансовой системы, дальнейшего совершенствования инфраструктуры и пре-

одоления, существующих экономических и политических трудностей, г. Балашиха может стать привлекательным для иностранных инвесторов.

Источники информации: ru.wikipedia.org, <https://stv.gks.ru>.

Анализ рынка земельных участков Балаховский район и г. Балахов

Земельный рынок можно разделить на первичный и вторичный. На первичном рынке представляются земельные участки, являющиеся федеральной, областной или муниципальной собственностью. На вторичном рынке представляются земельные участки, являющиеся собственностью физических и юридических лиц.

Земельный рынок – часть рынка недвижимости, который предусматривает наличие частной собственности на землю и представляется собой экономические отношения, осуществляющиеся такие функции как: купля – продажа, аренда, залог, дарение и наследование земельных участков.

ков.

Своеобразие рынка земли заключается в том, что количество предлагаемой земли ограничено самой природой. В свою очередь спрос на нее зависит от:

- назначения земельных участков (сельскохозяйственные и несельскохозяйственные);
- физических свойств земли;
- спроса на жилье и на продукты питания;
- местоположения (удаленность от города, наличие водоемов);
- развития транспортных сетей;
- коммунального обеспечения;
- экологической безопасности;
- платежеспособности покупателя в том или ином регионе.

На фоне снижения спроса на недвижимость, прежде всего жилья, увеличилось число выставленных на продажу земельных участков. И появилась тенденция к снижению средней стоимости этих участков. Снижение средней цены объясняется появлением на рынке большого количества крупных участков и снижением спроса. Сейчас большая часть предложений по земле - участки спекулянтов, которые в среднем порядке выводят средства из строительной отрасли, а также участки под застройку (или с начатыми объектами), принадлежащие небольшим девелоперским компаниям.

Под влиянием этих факторов увеличивается спрос на земельные участки и регулируется рыночная цена на них. На современном региональном рынке большая часть сделок относится к купле – продаже садовых и дачных участков, приобретению земли под застройку, выкуп ее организациями, дарению и наследованию. Для рынка недвижимости в целом, как и для рынка земельных участков в частности, характерно сдерживание. Поэтому объекты недвижимости и в том числе земельные участки из различных сегментов рынка могут не конкурировать друг с другом на рынке, то есть не стать результатом сдерживания спроса и предложения.

В результате сегментирования земельного рынка выделяются следующие группы участков:

1. незастроенные земельные участки;
2. земельные участки дачных и садоводческих объединений граждан;
3. земли под домами индивидуальной жилой застройки;
4. придомовые земельные участки многоквартирных жилых домов;
5. земельные участки под объектами долевой собственности, в том числе:
- земли гаражей и автостоянок;
- земли под объектами торговли и общественного питания, офисные и административные здания;
- сто, мойки, заправки;
6. земельные участки под объектами промышленности и складскими помещениями;
7. сельскохозяйственные угодья;
8. кроме того, земельные участки характеризуются:

1. земельным назначением и разрешенным использованием;
2. передаваемым юридическими правами собственности, ограничениями и сервитутами;
3. местоположением;
4. размерами и конфигурацией.

По мнению аналитиков Агентства недвижимости «Алмаз»: «Рынок земли Саратова благодаря кризису сформирован не только по цене, но и самое главное - по ассортименту. Большому выбору земельных участков покупатель обязан все тому же кризису, который вынуждал продавцов поставить на рынок все активы по реальным ценам.

В процессе анализа рынка земельных участков было выявлено следующее обстоятельство: основная доля представленных на вторичном рынке земельного участка (90%) – это земельные участки с целевым назначением «под индивидуальное жилищное строительство» и «земли дачных и садоводческих объединений».

До 8-9% в структуре предложения на вторичном рынке земельного участка занимают земельные участки, предлагаемые к продаже с целью осуществления коммерческого строительства: многоэтажные жилые дома, магазины, кафе, АЗС, гостиницы, а также с целевым назначением «под любую застройку» и «для производственной деятельности». 1-1% это земельные участки рекреационного назначения – под турбазы, охотничьи угодья, и т. д.

Наиболее востребованы земельные участки вблизи транспортных развязок. Такая недвижимость значительно дороже и востребована на рынке. По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л. А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», отношение удельной цены объекта, расположенного по красной линии улицы, к удельной цене такого же объекта в глубине застройки составляет 1,28.

Анализ рынка земельных участков позволяет сделать вывод - там, где сформирована инфраструктура, земля не дешевеет» <http://smls.ru/node/346>. Однако, несмотря на эти заявления профессионалов рынка динамика цен говорит об обратном. Так, например, в сегменте земель

промышленного назначения прослеживается отрицательная динамика цен, как при длительном так и при коротком сроке экспозиции. Эти же

выводы приведены в статье «Коллективные экспертные характеристики рынка недвижимости» расширенные значения» Лейфер Л. А. <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>

Принято считать, что земля является безрисковым активом, поэтому стоимость земельных участков в стабильных рыночных условиях подвержена росту с темпом роста обычно соизмеримом с годовой процентом инфляции или немного менее. Срок экспозиции для земельных

участков в среднем составляет 6 - 12 месяцев. Основными ценно-образующими факторами стоимости для свободных земельных участков являются:

месторасположение и общая площадь земельного участка;

время продажи, состав передаваемых прав и условия продажи;

категория земель и разрешенное/текущее использование земельного участка.

Площадь земельного участка является ценообразующим параметром так как земельные участки большей площадью продать тяжелее.

Время экспозиции подобных объектов значительно больше, количество потенциальных покупателей ограничено, что приводит к значительным скидкам на торг.

Необходимо отметить, что вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка не является в чистом виде ценообразующим фактором. Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может

осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований,

если применяемые в результате этого изменения вида разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве

основных или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно

об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термин «типа функционального назначения», при

этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;

www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;

igt.ru - населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды использования (ВРИ) (в соответствии с разрешенного)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов промышленности Земли Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, промышленных, коммунально-технических, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных аэропортов, аэровокзалов	ВРИ 3.9, 10, 11, 13
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	ВРИ 5.6, 7, 17

Таблица 5

3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов.	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.	
			Земельные участки общежитий.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2,4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

Источник: таблица 5 стр. 44-46 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л. А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Подробно об основных и вспомогательных ВРП – в Градостроительном кодексе РФ, глава 4, статья 30, 37.

Ценообразующим фактором является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории Ценообразующим фактором является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории пром-мышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, магазины и прочие здания из других видов разрешенного использования таких земельных участков будет форми-роваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных видов разрешенного использования схожего функционально-то назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах данных Росрестра.

Анализ предложеия. По итогам проведенного мониторинга данного сегмента рынка можно сказать, что рынок земельных участков в г. Энгельсе достаточно развит, имеется большое количество предложений по продаже объектов (около 200 в декабре 2019г.). В г. Энгельсе достаточно развит, имеется большое количество предложений по продаже объектов (около 200 в декабре 2019г.). В

Принято делить все земли на 7 категорий и 16 групп по видам разрешенного использования. На рынке г. Энгельса операции произво-дятся, в основном, с участками следующих групп: участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки (ИЖС); участки, находящиеся в составе дачных, садовых, садоводческих и огороднических объединений (СНТ, ДНП); участки для размещения объектов торговли, обще-ственного питания и бытового обслуживания, гостиниц, административных и офисных зданий, производственных и административных зданий, гаражей и автостоянок; а также участки для сельскохозяйственного использования. Соответственно, анализ будет проводиться по ним.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в Земельном кодексе РФ [10]	Основные виды использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий, земель населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	ВРИ 8.14
6	Земельные участки под придорожные сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых); Земельные участки для размещения магазинов, констутуирующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; Земельные участки для размещения автомобилей, принадежности, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	ВРИ 3.5, 9.13

Структура предложения земельных участков по видам разрешенного использования

Вид разрешенного использования (ВРИ)	Общее число предложений на рынке	Доля, %
Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки (ИЖС)	10	22,3
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (СНТ, ДНП)	2	4,4
Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц, административных и офисных зданий, производственных и административных зданий, гаражей и автостоянок	2	4,4
Земли для сельскохозяйственного использования	0	0,0
Земельные участки иного ВРИ, либо без указания ВРИ	31	68,9
Итого	45	100

Земельные участки предлагаются к продаже, в основном, в Балашовском районе. Большинство реализуемых земельных участков расположено в с. Хопёрское и с. Репное. В самом г. Балашове лидером по числу предложений в декабре 2019 г. стали районы Козловка, Бреевка и Военный городок.

Ценовой анализ.

Районы	Основные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов		
	Диапазон площадей, м ²	Диапазон цен за 1 м ² , руб.	Средняя цена 1 м ² , руб.
г. Балашов	200 – 48 000	100 – 1 170	640
Балашовский район	600 – 10 000	120 – 440	280

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Долгосрочные и краткосрочные изменения факторов и условий на рынке недвижимости и финансовом рынке управляют спросом и предложением недвижимости. Взаимодействие этих факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости и её стоимость. В настоящее время на российском рынке существует значительное превышение предложения по сравнению с потребительским спросом (особенно на коммерческую недвижимость).

В качестве единицы сравнения для сравнительного подхода выбрана □ цена за 1 м² □. В качестве единицы сравнения для подхода большого разнообразия участников рынка недвижимосты используются именно эти показатели. Они активно применяются в анализе жилищных и методических материалах по определению соотношения спроса и предложения. Также они нашли отражение в нормативных документах, которые определяют кадастровую стоимость объектов, правила заключения договоров, процедуру продажи объектов. Использование этих единиц сравнения вполне достаточно для того, чтобы составить объективное представление об уровне стоимости объекта. Применение других единиц сравнения в нашем случае является неэффективным и не обоснованно значительно усложнит анализ и расчеты.

аналогов объекта. Обоснование выбора аналогов.

В качестве аналогов для сравнительного подхода выбраны объекты, наиболее схожие с оцениваемым как по своим техни-
ческим характеристикам, так и по качеству местоположения.

Информация отъела аналитики ООО «ГЛАТИКА-АУДИТ»

[illegible]

Алгоритм определения варианта наиболее эффективного использования объекта:

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;
 - проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
 - проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
 - выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
 - формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Юридическая законность подразумевает проверку на соответствие способов использования распоряжениям о правилах зонирования, строительных нормативах, законодательству в области охраны окружающей среды и другим действующим законодательным актам.
- Физическая возможность подразумевает рассмотрение физических реальных в данной местности способов использования.
- Экономическая целесообразность подразумевает рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность подразумевает рассмотрение того, какое из экономических приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.
- Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущий вид разрешенного использования.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методика оценки

Оценка представляет собой процесс определения стоимости объекта.

Этапы определения стоимости объекта оценки

1. Заключается договор на проведение оценки
2. Запрашивается от Заказчика необходимая информация об объекте оценки.
3. Получаются от Заказчика документы и информация, необходимые для оценки объекта оценки.
4. Устанавливаются количественные и качественные характеристики объекта оценки
5. Осмотр объекта оценки, его идентификация и фотографирование.
6. Производится анализ предоставленной Заказчиком информации.
7. Производится сбор и анализ рыночной информации.
8. Производится анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
9. Определяется применимость каждого из трех подходов к оценке для целей оценки объекта оценки, обосновывается использование определенных методов оценки в рамках каждого из применимых подходов.
10. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования сравнительного подхода.
11. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования доходного подхода.
12. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования затратного подхода.
13. Согласовываются результаты определения стоимости объекта оценки, полученных с использованием трех подходов к оценке и определяется итоговая величина стоимости объекта.
14. Составляется отчет об оценке.

Определение вида стоимости

При оценке объектов базовым понятием является рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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:

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

(Статья 3 ФЗ-135)

В случае, когда в отличие от рыночной стоимости при оценке учитываются экономические последствия нарушения условий, определяющих рыночную стоимость, определяется другой вид стоимости.

Ликвидационная стоимость — расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО — 2).
В силу налагаемых ограничений в особенностях временного характера не осуществления «адекватный маркетинг». То есть имущество должно быть реализовано в установленные сроки, несмотря на то, что оно не подготовлено к продаже на наиболее приемлемом образе, ни на то, что не проведены необходимые подготовительные работы по его продаже (анализ рынка аналогичных объектов, реклама и т.п.).
Для определения соответствующего вида стоимости воспользуемся Федеральными Стандартами Оценки, обязывающими к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО-2). В соответствии с основами оценки, требующими Заказчика и согласно действующего законодательства и стандартов оценки в настоящее время мы используем вид стоимости: рыночная стоимость.

Основные понятия

В настоящем отчете используются следующие основные понятия:
Земельный участок как объект земельных отношений (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверяются в установленном порядке.
Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.
(Статья 6 Земельного кодекса РФ).
Собственники земельных участков — лица, являющиеся собственниками земельных участков; (Статья 5 Земельного кодекса РФ).
Арендаторы земельных участков — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды; (Статья 5 Земельного кодекса РФ).
Обладатели сервитута — лица, имеющие право ограниченного пользования земельными участками (сервитут).
(Статья 5 Земельного кодекса РФ).
Улучшения земельных участков — это здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные на земельном участке, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельных участков.
Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Подход к оценке — это совокупность методов оценки, объединенных одной методологией (ФСО-1).
Метод оценки — это последовательность процедур, позволяющих на основе существующей для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО-1).

Дата проведения оценки — дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (пункт 8 ФСО №1).

Цена — денежная сумма, передаваемая или уступаемая за объект оценки или его аналог.
Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная oferta) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним (пункт 12 ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обобщенного метода оценки, то есть обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении средств в наиболее надежные активы.

Дисконтирование — процесс определения текущей стоимости денежного потока.

Три подхода к оценке объекта

При оценке обычно используются три подхода:

- 1) Затратный подход
- 2) Сравнительный подход
- 3) Доходный подход

После получения результатов по каждому из этих подходов производится сравнительный анализ достоинств и недостатков каждого из подходов, согласование результатов и устанавливается окончательная стоимость с учетом того, какой подход наиболее применим для достижения поставленных целей.

Сравнительный подход оценки земельного участка

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеются информация о ценах (ФСО 1).

Этот подход основан на принятии замещения, спроса и предложения и вклада. Основным является принцип замещения, который гласит, что при наличии на рынке равнодоступных сходных объектов, рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение объекта аналогичной полезности. В нашем исследовании основным методом является метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков).

Этапы оценки:

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Подбор аналогов.
3. Определение единиц сравнения.
4. Выделение элементов сравнения.
5. Корректировка стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
6. Применение мультипликаторов.
7. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта

Этап 1. Анализ рынка

Анализ рынка произведен в настоящем отчете ранее в одноименной главе.

Этап 2. Подбор аналогов

В качестве аналогов для сравнительного и доходного подходов выявляются и выбираются объекты, наиболее схожие с оцениваемым как по своим техническим характеристикам, так и по качеству местоположения. Проверяется и анализируется информация о сделках объектов-аналогов.

Этап 3. Единицы сравнения

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на рынке аналогичных объектов. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

Единицы сравнения земельных участков:

- 1) цена за 1 га,
- 2) цена за 1 сотку,
- 3) цена за 1 м².

Этап 4. Элементы сравнения

В качестве элементов сравнения принимают характеристики объектов и условия сделок, которые существенно влияют на цену объектов.

В настоящем отчете к элементам, подлежащим обязательному учету при оценке объектов недвижимости, относятся:

- 1) состав передаваемых прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- 3) условия продажи (предложения);
- 4) время продажи (предложения);
- 5) месторасположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования объекта;
- 9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Этап 5. Корректировка

На выявленные различия в элементах сравнения осуществляется корректировка.

Классификация корректировок.

Корректировки бывают:

- 1) Процентные (коэффициентные),
- 2) Стоимостные (денежные).

Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше аналога, то коэффициент больше единицы. Если хуже – коэффициент меньше единицы.

К процентным корректировкам можно отнести, например, корректировки на:

- 1) местоположение,
- 2) износ,
- 3) время продажи.

Стоимостные корректировки в свою очередь подразделяются на:

- 1) стоимостные корректировки, вносимые к единице сравнения,
- 2) стоимостные корректировки, вносимые к цене объекта-аналога в целом.

Стоимостные корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену единицы сравнения объекта аналога на сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Корректировки вносятся с положительным знаком, если оцениваемый объект лучше объекта-аналога. Корректировки вносятся с отрицательным знаком, если оцениваемый объект хуже объекта-аналога.

К стоимостным корректировкам можно отнести:

- 1) качественные характеристики,
- 2) корректировки, рассчитанные статистическими методами.

Стоимостные корректировки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют цену всего объекта на сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К таким корректировкам можно отнести корректировки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (подвалов, пристроек для зданий, дополнительного оборудования для автомашин и т.п.).

Корректировки вносятся с положительным знаком, если оцениваемый объект имеет дополнительные улучшения по срав-

нению с объектом-аналогом. Корректировки вносятся с отрицательным знаком, если оцениваемый объект не имеет дополни-

Последовательность применения корректировок

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производят-

ся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

1) состав передаваемых прав,

2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи,

3) условия продажи (предложения),

4) время продажи (предложения).

Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся к объекту, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Расчет корректировок

Для расчета корректировок в настоящем отчете мы использовали следующие:

1) анализ парных продаж,

2) статистические,

3) экспертных оценок.

Выбор метода расчета корректировок зависит от объема и качества получаемой рыночной информации.

Поправка на объем прав. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют

различную стоимость. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то

есть продажной) объекта оценки, а при продаже покупатель получает право собственности на объект оценки, то объект оценки должен

быть оценен на уровне права собственности. Следовательно, если объект-аналог находится в собственности, корректировка

не требуется, а если объект-аналог предлагается к продаже на праве собственности, то поправку не требуется.

В данном случае объект-аналог предлагается к продаже на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Корректировка на обременения и сервитуты. Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается без учета обременений.

Поправка на условия сделки. Так как особые условия (подачи) у аналогов отсутствуют, корректировка не

делается. Все объекты аналогичны на открытых торгах по их рыночной стоимости.

Поправка на условия финансирования. В качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом

рынке, у всех аналогов условия финансирования – предполагается единовременный платеж, на рыночных условиях.

Стоимостной корректировки не требуется.

Поправка на дату заключения сделки / предложения. Поскольку для всех аналогов используется актуальная

на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору для них не требуется и не

проводилась.

Поправка на цену предложения. Корректировка на торг определялась на основании среднерыночных данных. Так как

для расчета использовались только цены предложений, необходимо провести корректировку на параметр сделки/предложение.

Эта корректировка показывает разницу между ценой предложения и реальной сделкой. По объектам аналогов сравнения пред-

полагается возможность рыночного торга. Таким образом, в стоимость всех аналогов вводятся понижающая корректировка

16%. Данная величина принята для земельных участков под сельскохозяйственное использование для активного рынка в

соответствии со справочником оценщика недвижимости-2017 Приволжский центр методического и информационного обеспече-

ния оценки. Земельные участки. Нижний Новгород 2017 год. г. стр. 260 таблица 168:

Поправка на вид использования/зонирование. Так как объекты-аналоги не отличаются от оцениваемого объекта по

месторасположению, то применение корректировки не требуется.

Поправка на форму и рельеф. Форма и рельеф участка оценки, равно как и участков объектов аналогов не имеют

каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующее их эффективной эксплуатации.

Корректировка не требуется.

Поправка на транспортную доступность. Транспортная доступность оцениваемого объекта и у объектов аналогов сравне-

ния аналогична. Стоимостной корректировки не требуется.

Поправка на наличие улучшений. Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. объект

оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а объекты-аналоги не застроены.

Поправка на наличие коммунации. Корректировка на наличие/отсутствие коммунаций составила 14% так как

объекты аналогичны. Подключенность коммунаций а объект оценки нет. таблица 137 стр 221.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью: Корректировка по данному фактору для

объектов-аналогов не применялась т.к. объект оценки и аналог не имеют в своем составе движимого имущества.

Поправка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость. Корректировка по данному фактору

для объектов-аналогов не применялась т.к. объект оценки не имеет в своем составе, каких бы то ни было прочих

элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Выбор весовых коэффициентов.

Рыночная стоимость 1 м² Объекта оценки определяется как взвешенное значение стоимостей 1 м² аналогов. При определении весового коэффициента каждого аналога, учитывалась величина выполненных корректировок. Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше сумма абсолютных величин относительных корректировок объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчёте итоговой стоимости Объекта оценки. Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитываются в соответствии следующим формулам:

$$K_i = (\sum | \Delta_j |)$$

$$BK_i = (1/K_i) / (\sum (1/K_i))$$

где C_i – цена предложения i -го объекта аналога сравнения;

$\sum | \Delta_i |$ – сумма абсолютных величин корректировок i -го объекта аналога.

Δ_j – величина j -ой корректировки i -го объекта аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога сравнения.

Метод парных продаж.

Метод парных продаж основан на сравнении двух объектов, являющихся идентичными друг другу за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Метод позволяет рассчитать поправку на эту характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Ограниченность применения данного метода обусловлена сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и анализом большого количества информации.

Статистические методы.

При наличии развитого рынка и большого объема качественной информации эффективно использовать методы статистики, например, корреляционно-регрессионный анализ.

Экспертные оценки.

Экспертные оценки расчета корректировок основываются на субъективном мнении экспертов о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше аналога. Чаще всего применяются процентные корректировки.

Этап 6. Мультипликаторы

Некоторое применение нашли различного рода мультипликаторы. Эта группа методов основана на определении соотношения между продажной ценой и различными характеристиками аналогов. Предполагается, что такие же соотношения существуют и между характеристиками оцениваемого объекта и его стоимостью.

Наиболее часто встречающиеся мультипликаторы.

Для объектов недвижимости:

1) Валовый рентный мультипликатор (валовой доход аналога разделить на цену продажи аналога),

2) Общий коэффициент капитализации (чистый операционный доход разделить на продажную цену).

Этап 7. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта

Выведение итоговой величины (обобщение) осуществлено посредством расчета средней арифметической. Также для дополнительной проверки выполнен расчет моды, медианы, среднеквадратического отклонения и доверительного интервала скорректированных значений цен сходных объектов.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации дохода применяется для застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

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

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования оцениваемого земельного участка способом, приносящим доход, метод предполагает использование материалов государственного учета количества и качества земель, агроклиматические данные, материалы почвенных и геоботанических обследований, годовые отчеты сельскохозяйственных предприятий, статистическая отчетность по внесению удобрений.

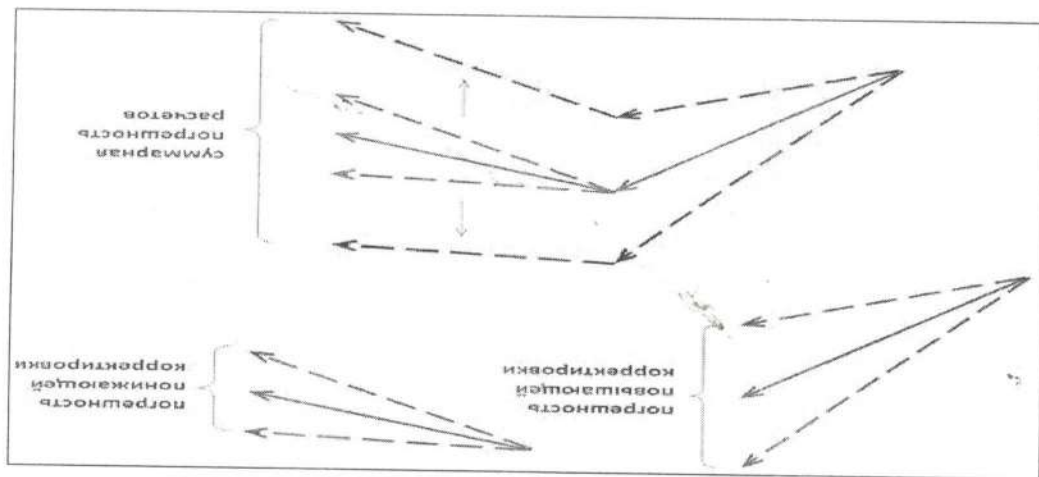
Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Учитывая, что решение типичных инвесторов для данного типа объектов опирается в основном получить максимальный доход от владения, доходность в данном случае не будет иметь веса при решении об окончательной стоимости объекта.

Оценщик отказался от применения данного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (пункт 15 ФСО – 1).

Принципиальным отличием земельных участков от других объектов недвижимости является то, что 1) в большинстве случаев они созданы не трудом человека, а природой и человек всего лишь эксплуатирует уже готовый объект, поэтому затраты на создание объекта либо равны нулю, либо незначительны. Затраты же связанные с земельным участком либо связаны с улучшением его качественных характеристик, либо с улучшениями на участке, либо вокруг него (проведение коммуникаций, дороги и



Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчета при двух корректировках

Т.п.).

2) При грамотной эксплуатации земельного участка его износа не происходит. Это отражено в прямом запрете в бухгалтерском учете на амортизацию объектов основных средств, потребляющих свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки, объекты придорожного пользования).

Согласно Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н) (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г.) стоимость земельных участков, объектов придорожного пользования не погашается. (пункт 48).

В случае же грамотного использования земельного участка может происходить улучшение его качества и не уменьшение, а рост стоимости.

Таким образом, в случаях, когда земельный участок не создан в результате межевания работ, а является продуктом природы, применение затратного подхода в качестве одного из основных не является целесообразным, так как затраты на его создание никак не отражают его рыночную стоимость, а износ может быть только в случае неправомерной эксплуатации участка. Однако, элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка могут быть использованы в методе остатка и методе выделения.

Согласование результатов

Рыночная стоимость определена как средневзвешенное результатов, полученных тремя подходами.

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, мы пришли к следующим выводам:

Земельный участок

1. Затратному подходу нами присвоен коэффициент надежности 0, в связи со спецификой оцениваемого объекта (земельный участок).

2. Сравнительный подход получает у нас коэффициент 0, так как информации об аренде подобных объектов недостаточно.

3. Доходный подход получает у нас коэффициент 1.

Учитывая вышеизложенное, с помощью экспертного анализа мы пришли к следующему всеобщему коэффициенту, отражающему долю каждого из использованных нами подходов в определении итоговой стоимости.

Определение возможных границ интервала итоговой стоимости

В соответствии с требованиями п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценок, помимо указанных в отчете об оценке итоговой стоимости оценки стоимости недвижимостей, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Очевидно что, чем сложнее объект оценки с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, формирующих его стоимость, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, которая складывается из совокупности ценообразующих элементов. Разброс стоимостей будет выше для объектов, имеющих большее количество ценообразующих факторов, имеющих более сложную зависимость стоимости от значений фактора и представленных в меньшем количестве.

Таким образом, разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки, может быть охарактеризован интервалом показателем из:

- количества ценообразующих факторов;
- сложности влияния ценообразующих факторов на стоимость;
- распространённости подобных объектов на рынке.

как: соотношение спроса и предложения, непрозрачность рынка, ожидания, возможность и стратегии участников рынка и т. д.

Следовательно, итоговый результат определения стоимости объекта подвержен влиянию погрешности в силу объективных причин разброса цен на рынке объекта оценки, поэтому и возникает необходимость определения интервала стоимости объекта оценки, как результата погрешности оценки.

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчета;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.

Погрешность исходных данных — каждая методика расчета приводит к своему собственному погрешности (ошибке).

С некоторым упрощением суммарная погрешность расчетов может быть определена по следующей формуле:

$$p = \sum_{i=1}^n Ki \times DKi$$

где: p – суммарная погрешность расчета, %;
 Ki – размер i – ой корректировки, %;
 DKi – погрешность внесения i – ой корректировки.

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

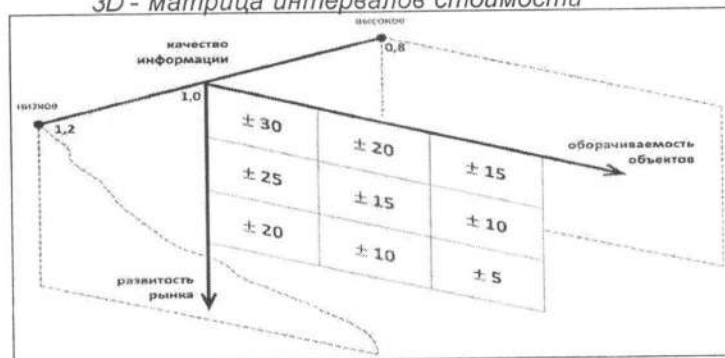
Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет»
<http://srosovet.ru/activities/Metod/>

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки. В соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности Оценщик обязан проводить анализ используемой информации на соответствие требованиям достаточности (существенности) и достоверности. На основе имитационного моделирования [14] влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

3D - матрица интервалов стоимости



Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i1,2 \times k3$$

где: i – итоговый интервал стоимости;

$i1,2$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

$k3$ – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2)

Итоговый результат расчета рыночной стоимости годовой арендной платы Объекта оценки: 28000 рублей;

Качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «низкое». Таким образом, в соответствии с данными приняты:

- ширина интервала = $\pm 15\% \times 1 = \pm 15\%$;
- нижняя граница интервала = $28000 - 28000 \times 15\% = 23800$ руб.
- верхняя граница интервала = $28000 + 28000 \times 15\% = 32200$ руб.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

При выполнении работ по оценке объектов были использованы следующие стандарты:

- Конституция РФ от 12.12.1993 г.
- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7, ФСО 9)
- «Национальный кодекс этики оценщиков Российской Федерации» утвержден Национальным советом по

- оценочной деятельности в РФ (протокол №16 от 25.05.2005 г.).
- Стандарты саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет»
- Внутренние стандарты системы регулирования «Галактика»

Использованная нормативная, справочная и методологическая информация

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные поручением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
- «Оценка собственности» учебник Каменев С.А. «КВБик» Саратов 2010
- Справочник оценщика недвижимости - 2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2018.

Декларация оценщика

Декларация (Заявление о соблюдении требований) оценщика фиксирует личное подтверждение оценщиком (оценщиками) того, что:

Содержащиеся в отчете исследования, мнения и выводы относительно стоимости принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета. Оценщик выполнил работу по оценке с требуемой объективностью. Ни оценочная фирма, ни любая из ее сотрудников не имеет ни настоящей, ни ожидаемой материальной заинтересованности в объекте оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями, предъявленными к отчетам Федеральным Законом "Об оценочной деятельности" в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки, стандартами НП Кадастр-оценка

На наш взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с «Национальным кодексом этики оценщиков Российской Федерации» Утвержден Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ Протокол № 16 от «25» мая 2005 г.

Вознаграждение оценщика, как и оценочной фирмы, исчисляется в денежном выражении и не зависит от результата оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов: принцип существенности - изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, принцип обоснованности - информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена документально, принцип однозначности - содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования, принцип проверяемости - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам, принцип достаточности - отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов. В случае использования специализированных оценщик исходил из предположения, что специалист действует объективно, эффективно, квалифицированно и не выполнял никаких процедур для подтверждения корректности работы стороннего специалиста.

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок. Оценка объекта произведена с использованием всех возможных количественных следованию объектов, предприняты все возможные меры по проведению непосредственного осмотра. Осуществлены меры по наиболее полному получению всей возможной информации из максимально возможного количества различных источников. Относительно информации, содержащейся в отчете об оценке, полученной из различных печатных или электронных исходных источников, оценщик полагает, что данные источники являются общепринятыми и достоверными (любые исключения должны быть отмечены отдельно), при этом оценщик не осуществлял процедуры подтверждения, чтобы доказать достоверность данных источников информации. Круг участников, для которых доступен на информация отчета об оценке и которые являются пользователями отчета, строго ограничен. Отчет об оценке не может и не должен использоваться никем, кроме таких участников.

Оценочная компания приложила все усилия для сохранения полной конфиденциальности параметров выполнения работы. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Образование подписанного отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям. Оценщик (оценщики) имеет опыт оценки аналогичного имущества.

Данный отчет является нашим мнением, а не безусловным фактом.

Оценщик	Каменев Иван Сергеевич
Квалификация:	Диплом СГТУ г. Саратов ПП-1 №231844 дата выдачи 29.02.2012г. Оценщик стоимости предприятия (бизнеса). Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0010 от 31.01.2015г., г. Саратов ЧУ "ООДПО "Международная академия экспертизы и оценки". Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков номер по реестру № 2644 от 22.01.2019 г.) Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка движимого имущества №016007-2 выданный 14.12.2018г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 14.12.2021г., оценка недвижимости № 016575-1 выданный 15.02.2019г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 15.02.2022г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года
Подпись оценщика	

Итог

i = i₁

где: i -

i_{1,2} - 1

k3 - 31

Итого:

Качест

разом,

• шири

• нижня

• верхня

При вып

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

Копия ВЕРНА

«ОЦЕНКА ДЕНЕЖНОГО ПОЛУЧЕНИЯ»

ИЗДАМ: Камисеву Ильяну Сергеевичу

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по подразделению оценочной деятельности

от 14 декабря 2018 г. № 101

Директор: А.С. Вукин

Квалификационный аттестат выдается на три года в соответствии со ст. 14 Закона от 20.11.2011 г.

Копия ВЕРНА

«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

ИЗДАМ: Камисеву Ильяну Сергеевичу

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по подразделению оценочной деятельности

от 15 февраля 2019 г. № 110

Директор: А.С. Вукин

Квалификационный аттестат выдается на три года в соответствии со ст. 15 Закона от 20.11.2011 г.

Расчет 1

Перечень оцениваемых объектов и описание их физических свойств

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м ²	Категория земель	Разрешенное использование
1	2	3	4	5	6
1	Земельный участок	Саратовская обл., Турковский муниципальный р-он, городское поселение Турковское, рп Турки, ул. Гагарина, земельный участок №32В	2 638,0	Земли населённых пунктов.	Среднее и высшее профессиональное образование; для размещения объектов среднего профессионального образования
Итого			2 638,0		

Расчет 2

Стоимость услуг годовой арендной платы земельным участком, полученного доходным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Размер рыночной арендной платы за 1 м ² руб. (в год)	Размер рыночной арендной платы за весь объект (в год)
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	2 638	10,61	27 994
	Итого	2 638		27 994

Таблица сравнения оцениваемого объекта с аналогичными для определения рыночной стоимости участка (руб.)
(руб.)

Сравниваемые качества	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Саратовская обл., Турковский муниципальный р-он, городское поселение Турковское рп Турки ул. Гагарина, земельный участок №32В	Саратовская обл. Балашовский р-он, с. Репное ул. Космонавтов	Саратовская обл. Балашовский р-он, с. Хопёрское	Саратовская обл. Балашовский р-он, с. Хопёрское ул. Спортивная	Саратовская обл. Балашовский р-он, с. Хопёрское
Источник информации		https://www.avito.ru/balashov/zemelnyeuchastki/uchastok_21_sot_izhs_1477280726 Приложение №1	https://www.avito.ru/balashov/zemelnyeuchastki/uchastok_10_sot_izhs_1113085304 Приложение №1	https://www.avito.ru/balashov/zemelnyeuchastki/uchastok_10_sot_izhs_850412092 Приложение №1	https://www.avito.ru/balashov/zemelnyeuchastki/uchastok_10_sot_izhs_138882424 Приложение №1
Цена сделки (предложения) руб.		310 000	140 000	145 000	150 000
Площадь м кв.	2638	2 100	1 000	1 000	1 000
Цена 1 м кв.		148	140	145	150
Корректировка 1 на объём прав	В качестве базы для сравнения применяются условия полных прав собственности при делимом участке. Если права собственности неполные или участок имеется только на обременительном праве собственности, то делаются поправки				
Оценочный объём прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия сделки у оцениваемого объекта по сравнению с аналогом	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена	148	140	145	150	
Корректировка 2 на обременения и сервитуты	В качестве базы для сравнения применяются условия отсутствия обременений и сервитута. В случае их наличия делаются корректировки.				

Условия сделки	Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается без учета обременений.	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Условия сделки у оцениваемого объекта по сравнению с аналогом	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Реночная стоимость объекта оценивается без учета обременений				
Скорректированная цена	148	140	145	150	

Корректировка 3 на условия сделки

В качестве базы для сравнения применяются коммерческие условия сделки. В случае, если сделка по аналогам совершена не в результате коммерческой сделки, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Между сторонами имеются особые, специфические взаимоотношения, аффилированность покупателя и продавца (стороны сделки являются родственниками, сделка совершена между материнской и дочерней компанией и т.п.); 2) Объект выставлен на продажу но не реализован. В этом случае необходимо учесть возможность снижения цены в результате торга. Как правило, публикуется цена, которая несколько выше той, за которую Продавец готов реализовать объект; 3) Покупатель или продавец по каким-либо причинам не являются добровольными (реализация объекта в условиях банкротства предприятия, реализация в процессе исполнительного производства и др.); 4) Стороны не смогли осуществить адекватного маркетинга (слишком короткий период экспозиции, действуют в условиях недостатка информации, другие причины); 5) Другие условия.

Условия сделки	Коммерческие	Цена продажи	Цена продажи	Цена продажи	Цена продажи
Условия сделки у оцениваемого объекта по сравнению с аналогом	Хуже	Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
Обоснование корректировок	Объект выставлен на продажу но не реализован. Скидка на торг. Активный рынок (таблица 12, стр 320*)				
Скорректированная цена	124	118	122	126	

Корректировка 4 на условия финансирования

В качестве базы для сравнения применяются типичные условия финансирования сделок. В случае, если сделка по аналогам профинансирована нетипичным образом, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Надежная форма взаиморасчетов; 2) Наличие специальных компенсаций и скидок; 3) Продажа с получением имущества обратно в аренду; 4) Остатки и расщепки платежа; 5) Другие условия

Условия финансирования	Единовременный платёж	Единовременный платёж	Единовременный платёж	Единовременный платёж
Условия сделки у оцениваемого объекта по сравнению с аналогом	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)	1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок				
Скорректированная цена	124	118	122	126

Корректировка 5 на дату сделки	Точкой для сравнения принимается дата оценки объекта.			
Дата сделки	В рамках даты оценки	В рамках даты оценки	В рамках даты оценки	В рамках даты оценки
Период	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)	1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок				
Скорректированная цена	124	118	122	126

Корректировка 6 на целевое назначение		В качестве базы для сравнения применяются целевое назначение объекта оценки, а также его разрешенное использование и права иных лиц на земельный участок. В случае, если целевое назначение аналогов отличается от объекта оценки необходимо применение корректирующих коэффициентов.				
Целевое назначение	размещения объектов среднего профессионального и	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	
Назначение оцениваемого объекта по сравнению с аналогом	Хуже	Хуже	Хуже	Хуже		
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)	0,76	0,76	0,76	0,76		
Обоснование корректировок	Табл. 168 стр.260					
Скорректированная цена	94	89	93	96		
Корректировка 7 на физические характеристики						
К физическим характеристикам относится рельеф, площадь, конфигурация и.др. Параметры.						
Рельеф	Достаточно равнинный	Достаточно равнинный	Достаточно равнинный	Достаточно равнинный		
Конфигурация	Сложной формы	Нет данных	Нет данных	Нет данных		
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково		
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)	1,00	1,00	1,00	1,00		
Обоснование корректировок						
Скорректированная цена	94	89	93	96		
Корректировка 8 на площадь						
Площадь объекта	В качестве базы для сравнения применяются качественное состояние объекта оценки. В случае, если у аналогов имеются дополнительные отличия, которые не были учтены в предыдущих корректировках, корректирующие коэффициенты.					
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом	2638	2 100	1 000	1 000	1 000	
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково		
Обоснование корректировок	1,00	1,00	1,00	1,00		
Скорректированная цена	94	89	93	96		

77

Корректировка 9 на инфраструктуру

Корректировка на инфраструктуру подразумевает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)

Характеристика	Отсутствует	Есть	Отсутствует	Есть	Отсутствует
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Газ, вода, электроэнергия	Газ, вода, электроэнергия	Газ, вода, электроэнергия	Газ, вода, электроэнергия
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		0,84	0,84	0,84	0,84
Обоснование корректировок		Корректировка на инфраструктуру Табл. №137 стр221			
Скорректированная цена		79	75	78	80

Корректировка 10 на качество местоположения

В качестве базы для сравнения применяются качество местоположения объекта оценки. В случае, если аналоги по качеству местоположения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.

Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)	1,00		1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена арендной платы 1 м кв. в год руб.		79	75	78	80
Размер корректировок		46%	47%	46%	46%
Вес аналога	100%	25%	25%	25%	25%
Обоснование					
Взвешенное значение		19,79	18,69	19,44	20,11
Средневзвешенное значение	78,03				

Среднеквадратическое отклонение	2,44
Доверительный интервал	
Верхняя граница	80
Нижняя граница	76

Мин.	75
Макс.	80
Разница мин/мак	7%
Среднее	78
Медиана	78
Мода	#ЗНАЧЕНИ
Коэффициент вариации	3,12%
Средневзвешенное значение	78,03
Значение к расчету	78,03

Значительные корректировки и разница в цене аналогов связана с тем, что количество сделок по аналогичным объектам ограничено, информация скрыта и приходится основываться на имеющиеся данные.

Анализ рынка аналогичных объектов

№ п/п	Адрес	Общая площадь	Цена	Цена кв.м.	Источник информации
1	2	3	4	5	6
1	Саратовская обл. Балашовский р-он, с Репное ул. Комоманов	2100	310 000	148,00	https://www.avito.ru/balashov/zemelnyeuchastki/chastok_21_sol_izhs_1477280726 Приложение №1
2	Саратовская обл. Хопёрское Балашовский р-он, с	1000	140 000	140,00	https://www.avito.ru/balashov/zemelnyeuchastki/izhs_1113085304 Приложение №1
3	Саратовская обл. Балашовский р-он, с Хопёрское ул. Спортивная	1000	145 000	145,00	https://www.avito.ru/balashov/zemelnyeuchastki/uchastok_10_sol_izhs_850412092 Приложение №1
4	Саратовская обл. Балашовский р-он, с Хопёрское	1000	150 000	150,00	https://www.avito.ru/balashov/zemelnyeuchastki/uchastok_10_sol_izhs_1388882424 Приложение №1

Мин.	140000	140
Макс.	150 000	150,00
Среднее	186 250	145,65
Медiana	147 500	146,31
Мода		#Н/Д

№	Наименование показателя	Ед.изм.	Обозначение	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
п/п													
1	Права аренды на земельный участок												
2	Обозначение												
3	Стоимость объекта	л.м.кв.	Объект	л.м.кв.	Объект	л.м.кв.	Объект	л.м.кв.	Объект	л.м.кв.	Объект	л.м.кв.	Объект
4	Срок использования объекта	лет	Срок	лет	Срок	лет	Срок	лет	Срок	лет	Срок	лет	Срок
5	Ставка дисконта	%	Ставка	%	Ставка	%	Ставка	%	Ставка	%	Ставка	%	Ставка
6	Стоимость объекта на момент окончания срока использования	руб.	Стоимость	руб.	Стоимость	руб.	Стоимость	руб.	Стоимость	руб.	Стоимость	руб.	Стоимость
7	Количество времени		Количество		Количество		Количество		Количество		Количество		Количество
8	ЧОД	руб.	ЧОД	руб.	ЧОД	руб.	ЧОД	руб.	ЧОД	руб.	ЧОД	руб.	ЧОД
9	Прочие расходы (налог на землю)		Прочие		Прочие		Прочие		Прочие		Прочие		Прочие
10	Размер арендной платы		Размер		Размер		Размер		Размер		Размер		Размер

*Ставка капитализации взята согласно справочника оценщика недвижимости - 2018 Земельные участки - часть 2. «Правовый центр методического и информационного обеспечения оценки» Н. Новгород, Лебедев - 2018г. стр. 222, таблица 101

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,6%	13,1% - 14,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,8%	12,1% - 13,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5%	13,4% - 15,6%
4.1. Земельные участки под назначение	12,6%	12,0% - 13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,9%	11,0% - 12,8%
5. Земельные участки под объекты размещения	13,9%	13,0% - 14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного назначения	13,7%	13,2% - 14,3%

Расчет № 4а

Весовые показатели достоверности метода оценки

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Проверка
Достоверность информации	0	0	100	100
Полнота информации	0	0	100	100
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	0	100	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	0	100	100
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0	0	100	100
Допущения принятые в расчетах	0	0	100	100
Весовые показатели достоверности метода оценки	0,0	0,0	100,0	100
Индекс надежности	0,000	0,000	1,000	1,00

Распределение результатов и определение арендной платы объекта (земельного участка) (на 1 год)

Итого:

Расчет №5

Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м²	Рыночная стоимость годовой аренды платы объекта округл.), руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	Саратовская обл., Турковский муниципальный р-он, Городское поселение Турковское, пп Турки, ул. Гарапина, земельный участок №32В	2638	28 000
Итого:				28 000



Приложение к отчету № 2446 от 24.02.201 г.

АКТ

осмотра объекта оценки (земельный участок)

Время осмотра
15 час. 00 мин.

24 марта 201 г.

Место
Сарапульская ул. д. № 38 В
Много, Дзекколит В.Н.

произведен осмотр объекта
земельный участок № 2638 ш. № 18.
(наименование)

принадлежащего

(адрес владельца)

Применение технических средств при осмотре	
Съемка объекта	фотокошета
Другие	

Представитель заказчика

Эксперт

Другие лица

М.П. Представителя заказчика

(подпись)
(подпись)
24.02.201 г.

Наименование	Описание
Название населенного пункта	р.п. Турки
Масштаб населенного пункта	6000 м.
Расстояние до областного центра км.	290 км
Расстояние до районного центра км.	—
Месторасположение объекта в населенном пункте (центр, окраина, др.)	северо - западная окраина поселка
Характеристика соседей	
С востока	многоэтажка
С севера	многоэтажный строение
С запада	многоэтажная застройка
С юга	пустырь
Характеристика улицы, на которой расположен объект	
С твердым покрытием	да
Без твердого покрытия	нет
Местного значения	да
Расположение относительно транспортных магистралей (общественный транспорт)	2 км до остановки автобуса
Наличие коммуникаций	нет
Электричество	—
Водопровод	—
Газ	—
Канализация	—
Рельеф	ровнинный
Конфигурация	многоугольная
Описание грунта (почвы)	гравий
Наличие улучшений на участке	—
Описание улучшений	гравийно асфальтирован.
Дополнительные замечания	асфальт разрушен.



Филиал Федерального государственного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Саратовской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2021, поступившего на рассмотрение 22.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Датум № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
22 марта 2021. № КУИИ 002/2021-25791374			
Кадастровый номер:	64:35:350427:252		
Номер кадастрового квартала:	64:35:350427		
Дата прекращения кадастрового номера:	29.01.2021		

Датум прекращенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 32В
Площадь:	2638 +/- 18
Кадастровая стоимость, руб.:	240453.7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	64:35:350427:1
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	среднее и высшее профессиональное образование; для размещения объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования
Сведения о кадастровом инженере:	19598, образованием 1 земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 64:35:350427:1 расположенного по адресу Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, городское поселение Турковское, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 32 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, 11-2020, 2020-12-10
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1

Всего листов раздела 1: 2

Всего разделов: 5

Всего листов выписки: 7

23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-25791374

Кадастровый номер:

64:35:30427:252

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Никитин Алексей Владимирович, действующий от имени заявителя - Администрация Турковского муниципального района Саратовской области, ИНН 6435001900, ОГРН 1036404600154 на основании документа:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
64:35:350427:252			
23 апреля 2021 г. № 1/2021-007/2021-25/01/2021			
Кодовый признак выписки:			
Правообладатель (правообладатели):	1.1	Турковское муниципальное образование Турковского муниципального района Саратовской области	
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 64:35:350427:252-64/137/2021-1 29.01.2021 11:42:39	
Сведения об опубликовании государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Документ участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют		
Наименование в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
Сведения о наложении решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 5

Всего листов выписки: 7

23 марта 2011 г. № 64:35/002/2011/23/013/4

Единственный номер

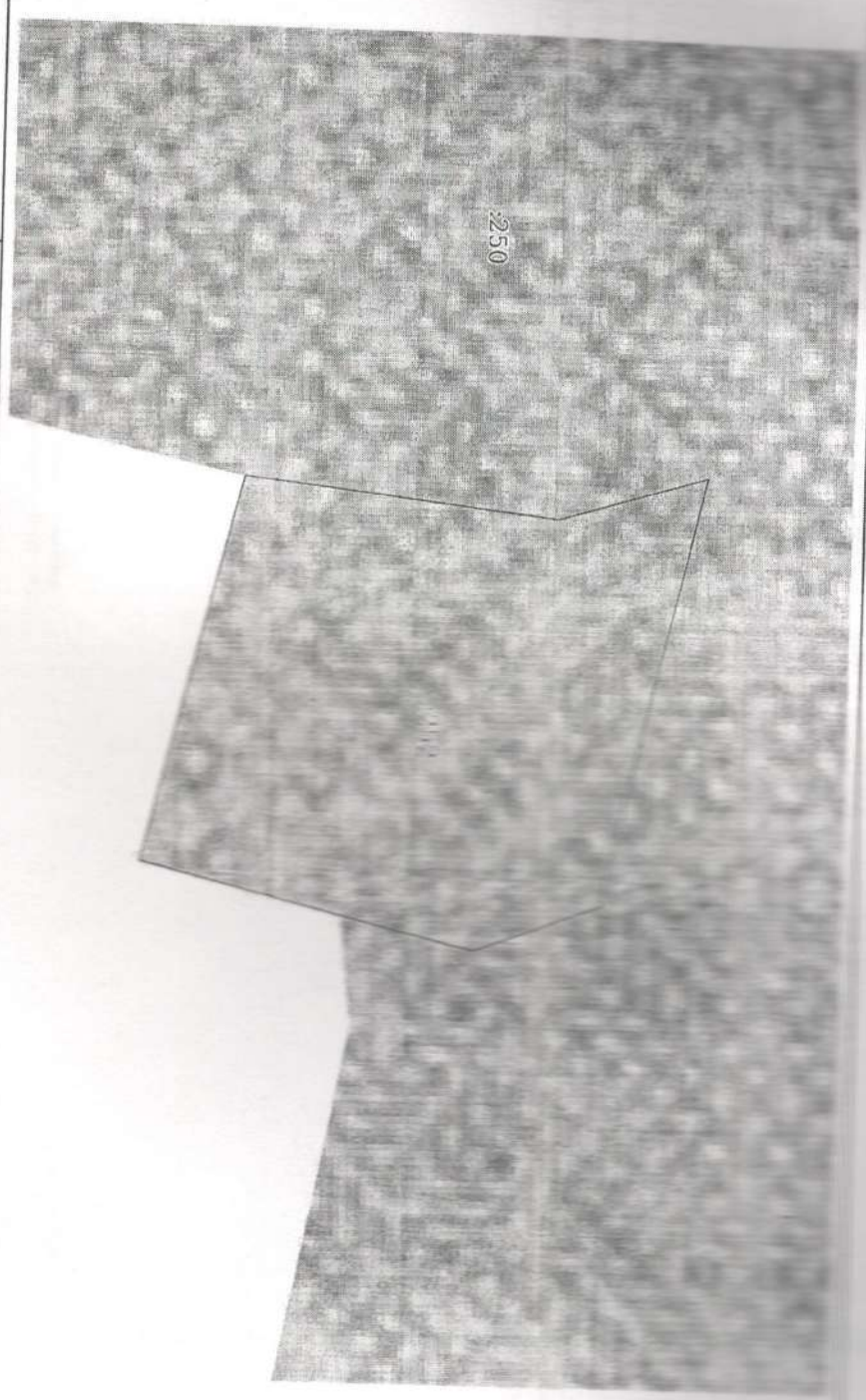
64:35:350427:252

Сведения о предоставлении государственной регистрации
данных отсутствуют
сведения о предоставлении государственной регистрации
данных отсутствуют

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист 1 из 1	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
Коды объектов недвижимости		64:35:350427:252	
План (схематический) земельного участка			



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия	
	М.П.		

Участок 10 сот. (ИЖС)
1113085304, площадью 24 сотки в 1804 844 (+1)
Добавить в избранное | Добавить закладку

Участок 10 сот. (ИЖС)
1113085304, площадью 24 сотки в 1804 844 (+1)
Добавить в избранное | Добавить закладку

Участок 10 сот. (ИЖС)
1113085304, площадью 24 сотки в 1804 844 (+1)
Добавить в избранное | Добавить закладку

140 000 Р

8 919 822-67-53

Написать сообщение
Свяжитесь за несколько часов

Дмитрий
Агентство
На Авито с февраля 2015
Завершено 44 объявления

11 объявлений пользователем

Квартиры в СПб
Дмитрий
Агентство
Саратовская область, Батайковский район, село Холмское

Площадь: 10 сот

Адрес: Саратовская область, Батайковский район, село Холмское

Посмотреть карту

Продам участок 10 соток, выделенный индустриальной землей по адресу: Сар. обл., Батайковский р-н, с. Холмское, ул. Лурьева 22. Торк. На картине выделен желтым цветом.

Пожалуйста

78 Avito



Прошито и скреплено печатью

« 22 » страниц 2

Ф.И.О. Каменев И.С.

Подпись _____

