

Группа компаний «Галактика»



Созвездие Ваших интересов
находится в нашей Галактике

ОТЧЕТ

Порядковый № 1753 (24)

Дата составления 30.01.2020 г.

Об определении рыночной стоимости услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком, кадастровый номер: 64:35:130210:8, общей площадью 11166 м2 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, примерно в 5600 м южнее рп. Турки.

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

ЗАКАЗЧИК: Администрация Турковского муниципального района Саратовской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП Каменев С.А. ОГРНИП 310644912600047 от 06.05.2010г.

(Адрес: 413100 Саратовская область, г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, 14
тел. 8(8453) 75-38-62, [http:// www.galaktik.ru](http://www.galaktik.ru), E-mail: info@galaktik.ru.)

Оценщик: Каменев Сергей Анатольевич, реестровый номер 1139 в СМАО от 12.12.2007г. (регистрационный номер по сводному реестру членов саморегулируемых организаций оценщиков - 6175), квалификационные аттестаты по направлениям: оценка недвижимости, оценка движимого имущества от 30.01.2018г. №002541-1, №002541-2.



г. Энгельс
2020 г.

Сопроводительное письмо к отчету

Главе Турковского М.Р.
Никитину А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

Согласно договору на оказание услуг по оценке №1753(24) от 24.01.2020 г. было произведено определение рыночной стоимости услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, примерно в 5600 м южнее рп. Турки.

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, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327 ";
- ✓ стандартами и правилами СМАО, 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 отдельно, 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, кадастровый номер: 64:35:130210:8, общей площадью 11166 м2 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, примерно в 5600 м южнее рп. Турки составляет: 4 800 (Четыре тысячи восемьсот рублей 00 копеек) рублей.

Оценщик

Каменев С.А.



СОДЕРЖАНИЕ

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ УСЛУГ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	2
СОДЕРЖАНИЕ	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
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.....	7
СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА	7
ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА	7
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА.....	7
ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ	7
ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	7
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ	8
АНАЛИЗ РЫНКА	8
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА	8
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ	8
АНАЛОГИ ОБЪЕКТА. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ.	14
ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ	14
АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	14
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	14
ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	15
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	15
ТРИ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	16
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	16
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	20
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	20
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	20
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	20
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	22
ИСПОЛЬЗОВАННАЯ НОРМАТИВНАЯ, СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	22
ДЕКЛАРАЦИЯ ОЦЕНЩИКА.....	23

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, Турковское муниципальное образование, примерно в 5600 м южнее рп. Турки
Общая площадь м ²	11166
Кадастровый номер	64:35:130210:8

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	4 800

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком, кадастровый номер: 64:35:130210:8, общей площадью 11166 м² по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, примерно в 5600 м южнее рп. Турки составляет: 4 800 (Четыре тысячи восемьсот рублей 00 копеек) 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 С.А.

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; ОГРН 1036404600154, КПП 643501001
Местонахождение Заказчика (адрес):	412070, Саратовская область, р.п Турки, ул. Советская, 26
Исполнитель:	Индивидуальный предприниматель Каменев С.А.
Реквизиты:	ИП Каменев Сергей Анатольевич ИНН 644908394084 Свидетельство ИП серия 64 № 002615072 ОГРНИП 310644912600047 от 06.05.2010г.
Место нахождения исполнителя	413100 Россия, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14
Телефон/факс:	(8453) 75-38-62
E-mail:	info@galaktik.ru
http://	www.galaktik.ru
Подразделение исполнителя:	Отдел оценки
Оценщик-исполнитель:	Каменев Сергей Анатольевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемых организациях:	Каменев С.А. Свидетельство Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков № 1139 от 12.12.2007 г. Регистрационный номер по сводному реестру членов саморегулируемых организаций оценщиков - 6175 (сайт www.rosreestr.ru).
Квалификация:	Оценщик / Кандидат экономических наук (Диплом о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при

	Санкт-Петербургском государственном техническом университете ПП № 362538 от 28.06.2001г. по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0134 от 30.11.2015г., г. Саратов, ФГБОУВО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка недвижимости, оценка движимого имущества №002541-1, №002541-2 выданные 30.01.2018г. ФБУ "ФРЦ".)
Стаж работы в оценочной деятельности с:	1995
Страхование ответственности оценщика:	Каменев С.А. Полис № 022-073-003347/19 ООО «Абсолют Страхование» по договору № 022-073-003347/19 от 17.06.2019 г. Срок действия – с 25.08.2019г. до 24.08.2020 г. Страховая сумма – 30 млн. руб.
Привлеченные организации:	ООО «ИСЭ» ИНН 6449057645 ОГРН № 1106449003033 от 11.08.2010 г.
Привлеченный специалист от ООО «ИСЭ»	Каменев Ким Сергеевич
Должность:	Помощник оценщика
Стаж работы с:	2009
Квалификация:	Оценщик стоимости предприятия (бизнеса). Диплом СГТУ г. Саратов 642402501578 рег. номер 0505 дата выдачи 30.04.2015г.
Степень участия:	Выполнение основных оценочных процедур
Необходимость привлечения:	Специалист обладает необходимыми знаниями и опытом для повышения эффективности выполняемых работ
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 вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Задание на оценку

<i>Наименование</i>	<i>Показатели</i>
Нормативный документ	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), стандарты СМАО.
Объект оценки:	Услуги годовой арендной платы за пользование земельным участком
Местоположение объекта:	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, примерно в 5600 м южнее рп. Турки
Имеющиеся права на объект оценки	нет данных
Собственник объекта:	нет данных
Оцениваемые права:	Оценивается рыночная стоимость услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком
Основание для проведения оценки:	Договор № 1753 (24) от 24.01.2020 г.
Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость):	24.01.2020 г.
Дата составления отчета	30.01.2020 г.

Срок проведения оценки	24.01.2020 - 30.01.2020
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 И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ 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;
- определённая 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, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

Описание объекта оценки

Состав объекта оценки

Объект представляет собой свободный (незастроенный) земельный участок общей площадью 11166 м².

Т.к. объектом оценки являются услуги годовой арендной платы за пользование земельным участком, то в дальнейшем будет производиться характеристика земельного участка как объекта.

Информация о текущем использовании объекта

Показатели	Описание
Назначение	Для размещения объектов рыбного хозяйства
Текущее использование объекта	не используется

Правовое положение объекта

Наименование	Описание
Правообладатель объекта	Нет данных
Пакет прав на объект	Нет данных
Правоподтверждающие документы	-----
Обременения, ограничения, интересы третьих лиц	стоимость рассчитывается без учёта обременений
Принадлежность к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры)	Данных о принадлежности к объектам культурного наследия не предоставлено

Местоположение объекта

Наименование	Описание
Населенный пункт, его характеристика	Турковское МО
Месторасположение объекта в населенном пункте	окраина
Характеристика окружения объекта	земельные участки
Характеристика соседей	земельные участки
Наличие двора	Имеется
Возможность парковки	Имеется

На основании проведенного анализа можно сделать следующие выводы о месте расположения объекта и о влиянии этого фактора на стоимость объекта:

Объект расположен вдали от населенных пунктов, что снижает его рыночную стоимость.

Данные об осмотре

Наименование	Показатели
Дата осмотра объекта	24.01.2020 г.
Представитель оценщика	Плахов В.А.
Применение дополнительных технических средств	Не применялись

Фотографии объектов приведены в приложении.

Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости

Балансовая стоимость

Руб.

Наименование объектов	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	64:35:130210:8	50 337,44

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 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://www.avito.ru/>
www.domofond.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 использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся 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.

По оценке Минэкономразвития России, к концу 2018г. наблюдалось замедление ускорения роста сезонно сглаженного индекса ВВП, имевшего место в 2017. По первой оценке, в 2018г **ВВП** вырос на 2,3% к уровню 2017г. Основное влияние на динамику экономического роста оказало улучшение ситуации в транспортной отрасли, торговле и в строительном секторе.

В **промышленном производстве** с начала года регистрируется рост. Индекс промышленного производства в январе 2019 г. показал значение выше уровня января 2018 г. на 1,1%. По итогам января-декабря 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года индекс промышленного производства вырос на 2,9%.

Инвестиции в основной капитал, по оценке Минэкономразвития России (с исключением сезонной компоненты) за январь-декабрь 2018г. увеличились на 4,3% к значению января-декабря 2017г.

В январе 2019г. **реальная заработная плата** снизилась на 26,7% относительно декабря 2018г. и выросла на 0,2% к значению января 2018г. **Реальные располагаемые доходы** в январе 2019г. снизились в полноту относительно уровня декабря 2018г. и на 1,3% относительно уровня января 2018г. с исключением сезонной составляющей. В целом за 2018г. реальные располагаемые доходы выросли на 0,3%, реальная заработная плата выросла на 6,8% относительно уровня 2017г.

Уровень безработицы в июне 2019 г. составил 4,4% (с исключением сезонности).

Основные макроэкономические показатели страны

Наименование	Значение, %
Ставка рефинансирования ЦБ РФ с 29.07.2019г.	7,25
Изменение ВВП ¹ (1.01.2019 г.-10.08.2019 г.)	2,4
Уровень инфляции в 2018 г. по данным Росстата (1.01.2018 – 1.01.2019 г.),%	4,2
Уровень инфляции в 2018 г. по данным Росстата (1.01.2019 – 10.08.2019 г.),%	2,5
Наиболее распространенные ставки депозитов банков (в расчете на 1 год в руб.)	4,5-8,5
Наиболее распространенные ставки кредитов банков (в расчете на 1 год в руб.)	9,8-20

Информация отдела аналитики ООО «Галактика» 10.08.2019 г.

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 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 муниципальных образований: 4 городских округа, 38 муниципальных районов, 39 городских поселений, 304 сельских поселения.

Демографическая ситуация. Население области на начало 2019 г. составило 2 440 729 тыс. человек, в т. ч. городское – 1 876 269 тыс. человек, сельское – 564 460 тыс. человек. Согласно данным Саратовстата, в августе 2019г. рождаемость снизилась на 4,5% по отношению к уровню аналогичного периода прошлого года. Смертность выросла на 1,1% относительно прошлого года, а естественная убыль населения - на 6,74%. Естественный прирост наблюдался в Александрово-Гайском, Ивантеевском, Озинском, Перелобском и Ровенском районах. С января по август 2019 г. в области зарегистрировано 3416 брака и 3865 разводов. За август 2019г. число прибывших составило 3 250 человек, выбывших – 3 570. Миграционное снижение составило 320 человек.

Структура экономики региона

Базовыми секторами экономики региона являются промышленность (32% в ВРП), сельское хозяйство (18% в ВРП) и транспортный комплекс.

В структуре **промышленности** Саратовской области наибольший удельный вес принадлежит топливно-энергетическому комплексу (45,5 %), машиностроению (19,1 %), химической и нефтехимической (15,6 %), пищевой (9,2 %) промышленности.

Индекс промышленного производства по Саратовской области в июле 2019г. снизился на 5,8% по сравнению с июлем 2018 г.

Наиболее значимыми промышленными предприятиями области являются: в энергетике- Саратовская ГЭС, ОАО «Саратовэнерго», Балаковская АЭС; в нефтегазовой и нефтехимической промышленности- ОАО «Саратовнефтегаз», ООО «Росинвест-Ойл», ООО «Саратовгазстрой»; химическая промышленность- ООО «Саратовгорсинтез», НПО «Экрос», ЗАО «Радан»; в машиностроении и металлообработке- ОАО «Сарэнергомаш», ОАО «Трансмаш», ЗАО «Тролза»; в строительной промышленности- ОАО «Вольскцемент», ЗАО «Фабрика «Гласс-Дизайн»», ГК «ОСЗС».

По объёму произведённой **сельскохозяйственной продукции** область занимает 10 место среди российских регионов. Земель сельскохозяйственного назначения в области- 8417,6 тыс. га. Особенностью Саратовской области является высокая доля крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объёме производства и посевных площадей.

В регионе представлены все виды **транспорта**. Общая протяженность автодорог на конец 2010 г. составила 13845 км, железнодорожных путей общего пользования- 2296 км. В области имеются три действующих автомобильных моста через реку **Волгу** (между городами **Саратовом** и **Энгельсом**, по плотине Саратовской ГЭС в г. **Балакове** и **севернее г. Саратова**, у с. Пристанного). Общий объем услуг **связи**, оказанных организациями области юридическим и физическим лицам в 2014г., по оценке, без НДС составил 18 289,8млн руб. (на 1,5% выше показателя 2013г.).

Основные показатели социально-экономической ситуации в регионе

Показатель	Значение	Динамика (по отношению к аналогичному периоду предыдущего года),%
Размер ВРП, (1.01.2016 – 1.01.2017), млрд руб., по данным Саратовстата	653,4	1,1

¹ По оценке Министерства экономического развития РФ



Оборот розничной торговли, млн руб. (1.01.2019-1.06.2019), по данным Саратовстата	178076,4	2,0
Индекс потребительских цен, % (июнь 2019), по данным Саратовстата	99,6	102,3
Денежные доходы населения, млн руб. (1.01.2019-1.04.2019), по данным Саратовстата;	140346,3	5,1
в т.ч. на душу населения в месяц, руб.	19166,6	5,6

Инвестиционная привлекательность региона. По данным рейтингового агентства «Эксперт РА», Саратовской области по итогам 2013 г. присвоен рейтинг инвестиционной привлекательности- 3В1, что означает пониженный потенциал - умеренный риск. Наиболее слабые позиции у региона по экономическому и финансовому рискам, наиболее сильные – по криминальному, социальному и управленческому. Среди частных инвестиционных потенциалов лидируют наиболее значимый для инвесторов трудовой и институциональный.

Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов исследует субъекты Российской Федерации в двух аспектах:

- инвестиционный риск (включает в себя 7 видов: экономический; финансовый; социальный; экологический; криминальный; законодательный; управленческий).
- инвестиционный потенциал (включает в себя 9 видов: природно-ресурсный; трудовой; производственный; инновационный; институциональный; инфраструктурный; финансовый; потребительский; туристический).

Инвестиции в основной капитал за 2018г. составили 155 259,6 млн. руб., что на 0,7% выше уровня предыдущего года.

Информация отдела аналитики ООО «Галактика» 10.08.2019 г.

Уровень социально-экономического развития территории 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 Ардакским районом. Площадь Балашовского района составляет 2,9 тыс. км², протяженность дорог с твердым покрытием – 61,2 км. На территории района расположено 60 сел.

Численность населения района на 1 января 2018 г. составила 106 107 человек.

Муниципальное образование город Балашов является административным центром Балашовского района Саратовской области. 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.

Численность населения города на 1 января 2018 г. составляет 76 776 человек.

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.

Основные показатели социально-экономической ситуации в Балашовском районе

<i>Показатель</i>	<i>Значение</i>	<i>Динамика (по отношению к аналогичному периоду предыдущего года), %</i>
Оборот розничной торговли (1.01.2017 – 1.01.2018), млрд руб.	8,7	0,0
Среднемесячная заработная плата (на 1.07.2019), руб.	21 393	6,3
Платные услуги населению (1.01.2017 – 1.01.2018), млрд руб.	1,9	2,2
Уровень официально регистрируемой безработицы на 1.01.2019 г., %	2,2	-2,1

Информация отдела аналитики ООО «Галактика» 10.08.2019 г.

Анализ рынка земельных участков Балашовский район и г. Балашов

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

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

Своеобразие рынка земли заключается в том, что количество предлагаемой земли ограничено самой природой. В свою очередь спрос и цена на нее зависят 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 снижающегося спроса на недвижимость, прежде всего жилую, 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 предложения по земле - участки спекулянтов, которые в срочном порядке выводят средства из строительной отрасли, а также участки под застройку (или с начатыми объектами), принадлежащие небольшим девелоперским компаниям.

Под влиянием этих факторов увеличивается или уменьшается 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, выкупу ее организациями, дарению и наследованию.

Для рынка недвижимости в целом, как и для рынка земельных участков в частности, характерно сегментирование. Поэтому объекты недвижимости и в том числе земельные участки из различных сегментов рынка могут не конкурировать друг с другом на рынке, то есть не сталкиваются с одними и теми же силами 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 доходной недвижимости, в том числе:
 - а. земли гаражей и автостоянок,
 - б. земли под объектами торговли и общественного питания,
 - в. офисные и административные здания
 - г. сто, мойки, заправки
6. земельные участки под объектами промышленности и складскими помещениями;
7. сельскохозяйственные угодья;

Кроме того, земельные участки характеризуются:

1. целевым назначением и разрешенным использованием;
2. передаваемыми 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 вынудил 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: многоквартирные 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. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2012 г., стр. 168, под редакцией Лейфера Л. А., научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», отношение цен земельных участков расположенных на «красной линии» крупных автодорог ценам аналогичных участков, расположенных внутри квартала в среднем составляют 1,35 (расширенный интервал 1,1 – 2,0).

Анализ рынка земельных участков позволяет сделать вывод - там, где сформирована инфраструктура, земля не дешевет» <http://s-mls.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 характеристик рынка недвижимости» расширенные значения» Лейфер Л. А. Гришина М.

<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 факторы стоимости для свободных земельных участков являются:

- месторасположение;
- время и условия продажи;
- общая площадь земельного участка;
- категория земель и разрешенное/текущее использование земельного участка;
- состав передаваемых прав.

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;
- itg.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

Соответствия классов земельных участков категориям и



видам разрешенного использования.

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земли под многоэтажное жилищное строительство	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки
Земли под индивидуальное жилищное строительство	Земли населенных пунктов Земли сельскохозяйственного назначения	Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки Земельные участки находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
Земли под офисно – торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения Земли населенных пунктов	Земли для сельскохозяйственного использования.
Земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения	Земли населенных пунктов Земли особо охраняемых территорий	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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., Н. Новгород, 2014 г.

Ценообразующим фактором является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других видов разрешенного использования, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

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

Анализ предложения. По итогам проведенного мониторинга данного сегмента рынка можно сказать, что рынок земельных участков в Балашевском районе Саратовской области недостаточно развит - количество предложений по продаже объектов составило около 50 единиц в июне 2019 г.

Принято делить все земли на 7 категорий и 16 групп по видам разрешенного использования. На рынке г. Балашова операции производятся, в основном, с участками следующих групп: участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки (ИЖС); участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (СНТ, ДНП); участки для размещения объектов торговли, общественного 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.

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 июне 2019 г. стали районы Козловка, Бреевка и Военный городок.

Ценовой анализ.

Основные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов

Районы	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).

Факторы	Влияние на предложение	Влияние на спрос (цену)
1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ		
Изменение уровня доходов населения: рост сокращение	В современных условиях является фактором увеличения предложения на рынке готового жилья	Увеличение Уменьшение
Изменение уровня доходов бизнеса: рост сокращение	Увеличение предложения на рынке коммерческой недвижимости	Увеличение Уменьшение
Доступность финансовых, в частности, кредитных, ресурсов: рост сокращение	Увеличение Уменьшение	Увеличение Уменьшение
Ставки арендной платы: рост сокращение	Увеличение Уменьшение	Уменьшение Увеличение
Стоимость строительства: рост сокращение	Уменьшение Увеличение	Увеличение на рынке готового жилья
Тарифы на коммунальные услуги и платежи за ресурсы: увеличение уменьшение	Увеличение	Увеличение
2. СОЦИАЛЬНЫЕ		
Изменение численности населения рост сокращение	Увеличение	Увеличение Уменьшение
Изменение образовательного уровня: рост понижение		Увеличение Уменьшение
Изменение уровня преступности: рост понижение		Уменьшение Увеличение
3. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ		
Реальная налоговая ставка: рост понижение	Увеличение	Уменьшение Увеличение
Уровень налога на имущество: рост понижение	Увеличение	Уменьшение
Уровень земельного налога: рост сокращение	Увеличение	Увеличение
Зональные ограничения: более строгие менее строгие	Увеличение	Увеличение
Условия совершения сделок: либеральные ограничительные	Увеличение	Увеличение
Условия получения прав на застройку: либеральные ограничительные	Увеличение Уменьшение	
4. УСЛОВИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ		
Экологическая обстановка: улучшение ухудшение	Увеличение	Уменьшение

Уровень развития инфраструктуры: высокий низкий	Увеличение	Уменьшение
---	------------	------------

Источник: Асаул А. Н., Карасев А. В. «Экономика недвижимости» http://www.aup.ru/books/m76/2_1.htm

Информация отдела аналитики ООО «Галактика» 10.08.2019 г.

Аналоги объекта. Обоснование выбора аналогов.

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

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения для сравнительного подхода выбрана «цена за 1 м²». В качестве единицы сравнения для доходного подхода выбран «размер аренды за 1 м² в год». Такой выбор связан с тем, что традиционно по земельным участкам подавляющим большинством участников рынка недвижимости используются именно эти показатели. Они активно применяются в аналитических 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 необоснованно значительно усложнит анализ и расчеты.

Анализ вариантов наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

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 физически 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 экономически 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.

В силу налагаемых ограничений в особенности временного характера не осуществляется «адекватный маркетинг». То есть имущество должно быть реализовано в установленные сроки, несмотря ни на то, что оно не подготовлено к продаже надлежащим образом, 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, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО-2). В соответствии с основанием оценки, требованиями Заказчика и согласно действующему законодательству и стандартам оценки в настоящем отчете мы используем вид стоимости: **рыночная стоимость**.

Основные понятия

В настоящем отчете используются следующие основные понятия:

Земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены 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 чужими земельными участками (сервитут). (Статья 5 Земельного кодекса РФ).

Улучшения земельных участков - это здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, 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 поселений;
- 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, позволяющая на основе существенной 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, предлагаемая или уплаченная 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 оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним (пункт 12 ФСО №1).



Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Дисконтирование — процесс определения текущей стоимости денежного потока.

Три подхода к оценке объекта

При оценке обычно используется три подхода:

- 1) Сравнительный подход
- 2) Доходный подход.
- 3) Затратный 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 имеется информация о ценах (ФСО 1).

Этот подход основан на принципах замещения, спроса и предложения и вклада. Основным является принцип замещения, который гласит, «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 сравнению с объектом-аналогом. Корректировки вносятся с отрицательным знаком, если оцениваемый объект не имеет дополнительных улучшений, выявленных у объекта-аналога.

Последовательность применения корректировок.

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся 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 непосредственно 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 полученной 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 продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение поправки.

В данном случае Объекты аналоги предлагаются 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 сделки (продажи) у аналогов отсутствуют, корректировка не делается. Все объекты аналоги выставлены 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 условия рынка:

Поправка на дату заключения сделки / предложения. Поскольку в расчетах 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 сделка/предложение. Эта



корректировка показывает разницу между ценой предложения и реальной сделкой. По объектам аналогам сравнения пред-полагается возможность рыночного торга. Таким образом, в стоимость всех аналогов вводится понижающая корректировка «21,9%». Данная величина принята для земельных участков под сельскохозяйственное использование для неактивного рынка в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2018 Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Земельные участки часть 1,2. Нижний Новгород 2018 год. г. стр. 279 таблица 139:

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Поправка на вид использования/зонирование.

Объект оценки, имеет категорию земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для размещения объектов рыбного хозяйства. Все объекты аналоги расположены в зонах, предназначенных для сельскохозяйственного назначения.

Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

Поправка на местоположение. Так как объекты-аналоги отличаются от оцениваемого объекта по месторасположению, то требуется применение корректировки в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Н. Новгород, 2018г. стр. 83 таблица 19:

Таблица 19

под объекты рекреации	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,23	1,43	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,16	1,33	1,62
	III	0,70	0,86	1,00	1,15	1,40
	IV	0,61	0,75	0,87	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,71	0,82	1,00

Поправка на форму и рельеф. Форма и рельеф участка объекта оценки, равно как и участков объектов аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Поправка на транспортную доступность. Транспортная доступность оцениваемого объекта и у объектов аналогов сравнения аналогичная. 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 коммуникации. Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций, при необходимости, проводилась для объектов-аналогов в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2018 Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Земельные участки часть 1,2. Нижний Новгород 2018 год. г. стр. 177 таблица 664:

Таблица 66

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-15%	-11%	-28%	-24%	-24%	-35%
	Э	17%	0%	-1%	4%	-15%	-11%	-12%	-24%
	Г	18%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
	В, К, Т, Комм	12%	-4%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-28%
	Э,Г	38%	18%	17%	23%	0%	5%	4%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	32%	13%	12%	18%	-4%	1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	55%	32%	31%	38%	12%	18%	17%	0%

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью: Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги 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 и аналоги не имеют 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:

$$Ki = (\sum |\Delta j|)$$

$$VKi = (1/Ki)/(\sum(1/Ki))$$

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

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

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

VKi – 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.

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 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, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки, объекты природопользования).

Согласно Положения 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 природопользования не погашается.» (пункт 48).

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

Таким образом, в случаях, когда земельный участок не создан в результате мелиоративных 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 неправильной эксплуатации объекта.

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

Пояснения.

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, так как затраты на его создание достаточно полно отражают спрос.

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

3. Доходный подход получает у нас коэффициент 1.

Учитывая вышеизложенное, с помощью экспертного анализа мы пришли к следующим весовым коэффициентам, отражающим 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 оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». 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 отдельных 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 интегральным показателем из:

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



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

Следовательно, итоговый результат определения стоимости объекта оценки 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.

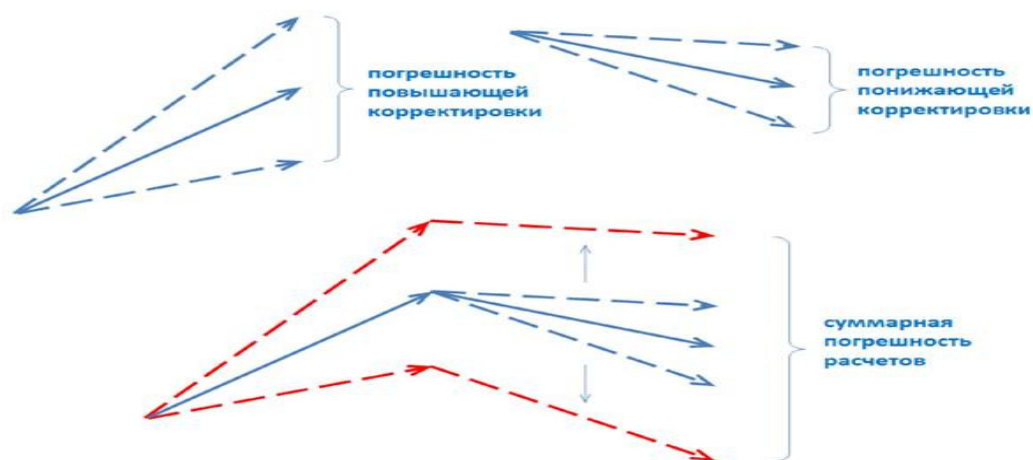
Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

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

Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчетах, имеют рассеивание параметров, обусловленные указанными выше объективными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчета – каждая методика расчета привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчета при двух корректировках



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

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

где: p – суммарная погрешность расчета, %;
 K_i – размер i – ой корректировки, %;
 D_{Ki} – погрешность внесения i – ой корректировки.

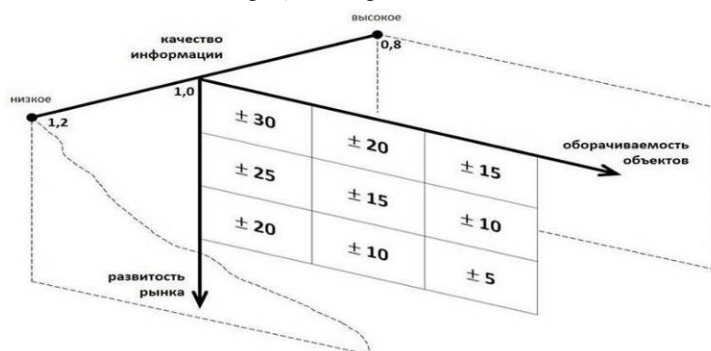
Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы

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

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.

3D - матрица интервалов стоимости



Итоговый результат расчета рыночной стоимости годовой арендной платы Объекта оценки: 4 800 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 = $4\ 800 - 4\ 800 \times 15\% = 4080$ руб.
 - верхняя граница интервала = $4\ 800 + 4\ 800 \times 15\% = 5520$ руб.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

При выполнении работ по оценке объектов были использованы следующие стандарты:

- ✓ Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- ✓ Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО7, ФСО 9)
- ✓ «Национальный кодекс этики оценщиков Российской Федерации» утвержден Национальным советом по оценочной деятельности в РФ (протокол №16 от 25.05.2005 г.).
- ✓ Стандарты СМАО
- ✓ Внутренние стандарты системы регулирования «Галактика»

Использованная нормативная, справочная и методологическая информация

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
- Данные непосредственного осмотра экспертами Оценщика.
- «Оценка собственности» учебник Каменев С.А. «КУБиК» Саратов 2010
- А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

- Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том 3 Земельные участки, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Н. Новгород, 2016г.
- А.Н. Жигло «Саморегулирование: Эксперимент с оценщиками», Ведомость – 2008, №94 (2116), 26.05.2008г.
- А.А. Марчук «Использование экспертного мнения при определении размера скидки на торг», Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки» - 2007г., №1.

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 любой 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 СМАО.

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 используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов.

В случае использования специалистов 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 возможностей по обследованию 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 доступна 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 выполненной 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 подписавших 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.

Специалист ответственный за отчет	Каменев Ким Сергеевич
Квалификация:	Помощник оценщика.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2009 года
Подпись помощника оценщика	
Оценщик	Каменев Сергей Анатольевич
Квалификация:	Оценщик.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1995 года
Подпись оценщика	



КОПИЯ ВЕРНА
_____ (_____)



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Словенский бульвар, д. 6/а www.absolut.ru КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-00334719

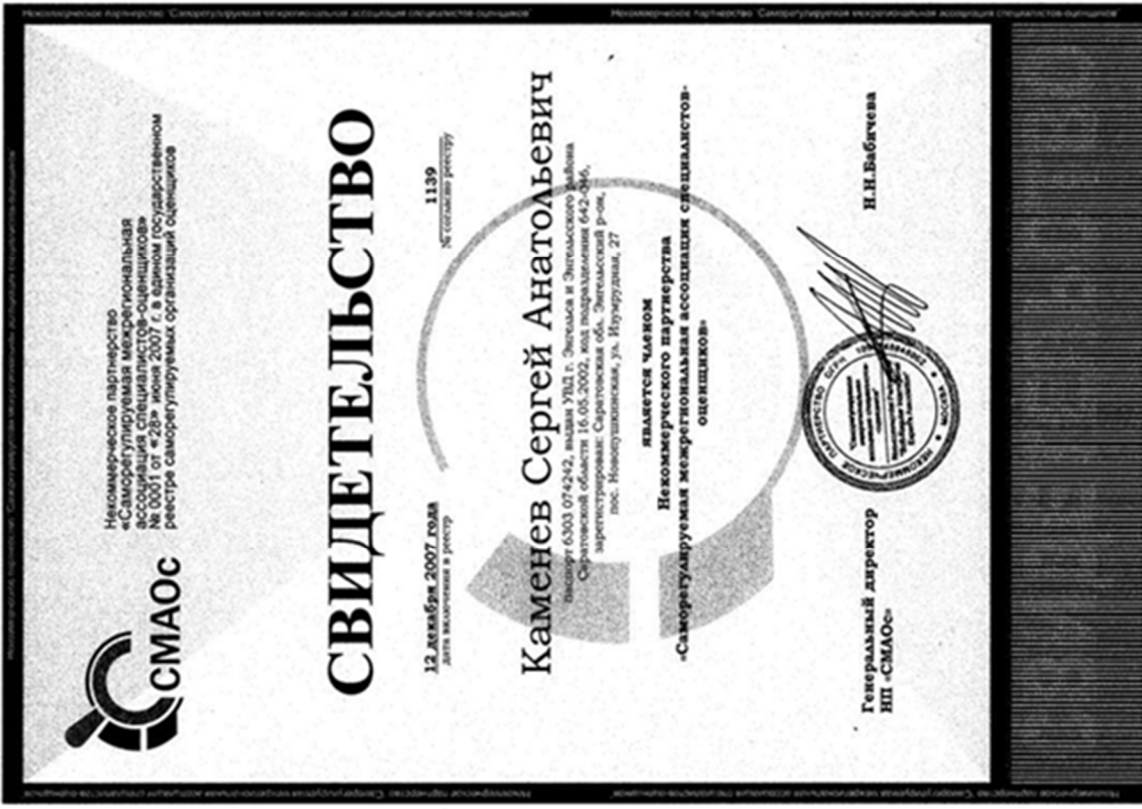
страхования ответственности оценщика
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-00334719 от 17.06.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» и редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования лжже размещены на сайте Страхования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolut.ru/infocenter/statistika/ruvna-batlu>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Каменев Сергей Анатольевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Медиков, д.10, корп. 8, кв. 7
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоразовно. Безналичный переводом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевод или очередная ставка страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования при нарушении Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или лжже страховой премии. Полис в обязательном порядке или опаздывать и оплате суммы страхового возмещения по заявлению Страхователя убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «25» августа 2019 г. по «24» августа 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, связанной с предоставлением оценок, являются: - имуществом собственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим при проведении оценки, и (или) третьими лицами в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность, с перечнем установленных обязательств Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие проведения ущерба заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьими лицами; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате нарушения правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лица, которым может быть применен вред без предварительного уведомления, даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица. Ответственность за принятие вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба (вредов) оценщику оценщика в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценочной деятельности и правил оценочной деятельности, установленных страховщиком. Страховым случаем является также факт причинения ущерба (вред) третьим лицам. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.
И.П. (Потапова Е.Ю.)
«17» июля 2019г.

Страхователь:
Каменев Сергей Анатольевич
«17» июля 2019г.



КОПИЯ ВЕРНА

Расчет 1

Перечень оцениваемых объектов и описание их физических свойств

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м ²	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование
1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, примерно в 5600 м южнее рп. Турки	11 166	Земли сельскохозяйственного назначения	Рыбоводство	не используется
Итого			11 166			

Расчет 2

Стоимость услуг годовой арендной платы за пользование земельным участком, полученного доходным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Услуги годовой арендной платы за пользование 1 м2. объекта руб.	Услуги годовой арендной платы за пользование объектом руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	11 166	0,43	4 772
	Итого	11 166		4 772

Расчет № 2_а

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

Сравниваемые качества	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, примерно в 5600 м южнее рп. Турки	Саратовская область, Саратовский район р-н Кировский	Саратовская область, Воскресенский район	Саратовская область, Саратовский район р-н Кировский	Волгоградская область, Камышин
Источник информации		https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnr_1782494140 Приложение № 1	https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnr_983208307 Приложение № 1	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_7.9_ga_snt_dnr_1859622282 Приложение №1	https://www.avito.ru/kamyshevo/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnr_1213731666 Приложение №1
Цена сделки (предложения) руб.		195 000	2 100 000	600 000	640 000
Площадь м кв.	11 166	20000	190000	79000	160000
Цена 1 м2 руб.		9,75	11,05	7,59	4,00
Корректировка 1 на объем прав	В качестве базы для сравнения принимаются условия полных прав собственности при делимом участке. Если права собственности неполные или участок имеет только на общедолевом праве собственности, то делаются поправки согласно таблице 18 странице 78*				
Оцениваемый объем прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		9,750	11,053	7,595	4,000
Корректировка 2 на обременения и сервитуты	В качестве базы для сравнения принимаются условия отсутствия обременений и сервитутов. В случае их наличия, делаются корректировки.				

Условия сделки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается без учета обременений.	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Условия сделки у оцен. объекта по Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Рыночная стоимость объекта оценивается без учета обременений.				
Скорректированная цена	9,75	11,05	7,59	4,00	4,00
Корректировка 3 на условия сделки	<p>В качестве базы для сравнения принимаются 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 компаний 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.</p>				
Условия сделки	коммерческие	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом	Хуже	Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)	0,781	0,781	0,781	0,781	0,781
Обоснование корректировок	Объект выставлен на продажу, но не реализован. Скидка на торг. Не активный рынок. (стр. 139, таблица 279. *)				
Скорректированная цена	7,61	8,63	5,93	3,12	3,12
Корректировка 4 на условия финансирования	<p>В качестве базы для сравнения принимаются типичные условия финансирования сделок. В случае, если сделка по аналогам профинансирована нетипичным образом, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Неденежная форма взаиморасчетов; 2) Наличие специальных компенсаций и скидок; 3) Продажа с получением имущества обратно в аренду; 4) Отсрочки и рассрочки платежа; 5) Другие условия.</p>				
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково

Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена	7,61	8,63	5,93	3,12	
Корректировка 5 на дату сделки	<p>Точкой для сравнения принимается дата оценки объекта. В качестве базы для сравнения принимаются рамки даты оценки, то есть период времени от даты оценки существенно меньшей, чем время, необходимое для нормальной экспозиции объекта на рынке для совершения сделки, а также в случае, если в этот период не произошло событий, существенно повлиявших на экономические условия сделки. Наиболее существенным фактором, влияющим на стоимость объекта, является инфляция. Корректировка на инфляцию осуществляется следующим образом: 1) Определяется дата сделки; 2) Определяется период от дата сделки до даты оценки; 3) Определяется уровень инфляции в этот период; 4) Стоимость объекта увеличивается на уровень инфляции.</p>				
Дата сделки	в рамках даты оценки	в рамках даты оценки	в рамках даты оценки	в рамках даты оценки	
Период	0	0	0	0	
Уровень инфляции (%)	0%	0%	0%	0%	
Корректировка (при инфляции >1)	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	7,61	8,63	5,93	3,12	
Корректировка 6 на качество местоположения	<p>В качестве базы для сравнения принимается качество местоположения объекта оценки. В случае, если аналоги по качеству местоположения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.</p>				
Качество местоположения оц. объекта по сравнению с аналогом	Хуже	Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62
Обоснование корректировок	Аналог имеет более выгодное месторасположение, что увеличивает его рыночную стоимость. Корректировка на месторасположение земельного участка. (таблица 19 страница 83*)				
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена	4,72	5,35	3,68	1,94	
Корректировка 7 на окружение	<p>В качестве базы для сравнения принимается качество окружения объекта. В случае, если аналоги по качеству окружения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.</p>				
Характеристика окружения	земли с/х назначения	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Качество окружения оцен. 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					
Скорректированная цена	4,72	5,35	3,68	1,94	

Корректировка 8 на целевое назначение	В качестве базы для сравнения принимается 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.					
Разрешенное использование	Рыбоводство	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования
Назначение оцениваемого объекта по сравнению с аналогом	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше -	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Обоснование корректировок						
Скорректированная цена	4,72	5,35	3,68	1,94		
Корректировка 9 на физические характеристики	К физическим характеристикам относятся рельеф, площадь, конфигурация и др. параметры.					
Рельеф	неровный	неровный	неровный	неровный	неровный	неровный
Конфигурация	сложной формы	сложной формы	сложной формы	сложной формы	сложной формы	сложной формы
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок						
Скорректированная цена	4,72	5,35	3,68	1,94		
Корректировка 10 на инфраструктуру	Корректировка 9 на инфраструктуру подразумевает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)					
Характеристика	нет коммуникаций, не благоустроен	нет коммуникаций, не благоустроен	нет коммуникаций, не благоустроен	нет коммуникаций, не благоустроен	нет коммуникаций, не благоустроен	нет коммуникаций, не благоустроен
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок						
Скорректированная цена	4,72	5,35	3,68	1,94		
Размер корректировок	48%	48%	48%	48%	48%	48%
Вес аналога	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Обоснование						
Взвешенное значение	1,18	1,34	0,92	0,48		
Средневзвешенное значение	3,92					

Статистическая обработка данных

Среднеквадратическое	1,49
Доверительный интервал	
Верхняя граница	5,41
Нижняя граница	2,43
Мин.	1,94
Макс.	5,35
Разница мин/маx	64%
Среднее	3,92
Медиана	4
Мода	#Н/Д
Коэффициент вариации	38,06%
Средневзвешенное значение	3,92
Значение к расчету	3,92

*Справочник оценщика недвижимости - 2018. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Земельные участки часть 1,2. Нижний Новгород 2018 год.

Анализ рынка аналогичных объектов.

№ п/п	Адрес	Общая площадь	Цена	Цена 1 м кв.	Источник информации
1	2	3	4	5	6
1	Саратовская область, Саратовский район р-н Кировский	20000	195 000	9,75	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1782494140 Приложение №1
2	Саратовская область, Воскресенский район	190000	2 100 000	11,05	https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_983208307 Приложение №1
3	Саратовская область, Саратовский район р-н Кировский	79000	600 000	7,59	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_7.9_ga_snt_dnp_1859622282 Приложение №1
4	Волгоградская область, Камышин	160000	640 000	4,00	https://www.avito.ru/kamyshin/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_121373166 6 Приложение №1

Мин.	195 000	4,00
Макс.	2 100 000	11,05
Среднее	883 750	8,10
Медиана	620 000	8,67
Мода	#Н/Д	#Н/Д

Расчет №3.

Расчет размера рыночной арендной платы доходным подходом

№ п/п	Наименование показателя	Стоимость 1 м кв. объекта	Срок использования объекта	Ставка дисконтирования	Стоимость объекта на момент окончания срока использования	Кодировка времени	ЧОД	Прочие расходы (налог на землю)	Размер арендной платы
	Ед. изм.	руб.	лет	%	руб.		руб.		
	Обозначение	ПС	Клер	СТАВКА	БС	тип	ПЛТ		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Права аренды на земельный участок	3,92	100	12,23%	3,92	1	0,43	0	0,43

Расчет № 3а

Весовые показатели достоверности метода оценки				
Показатели	Загранный 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	100,00
Индекс надежности	0,000	0,000	1,000	1,00

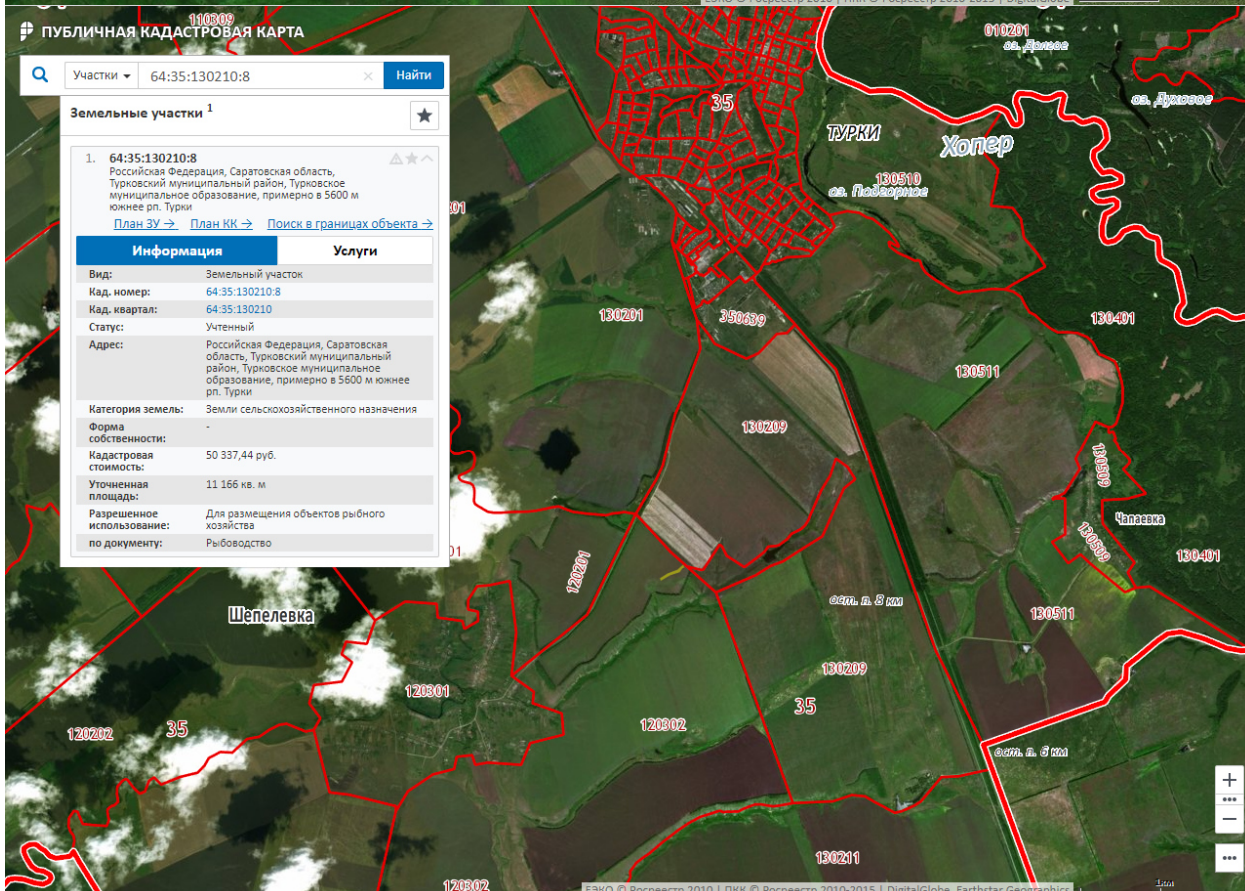
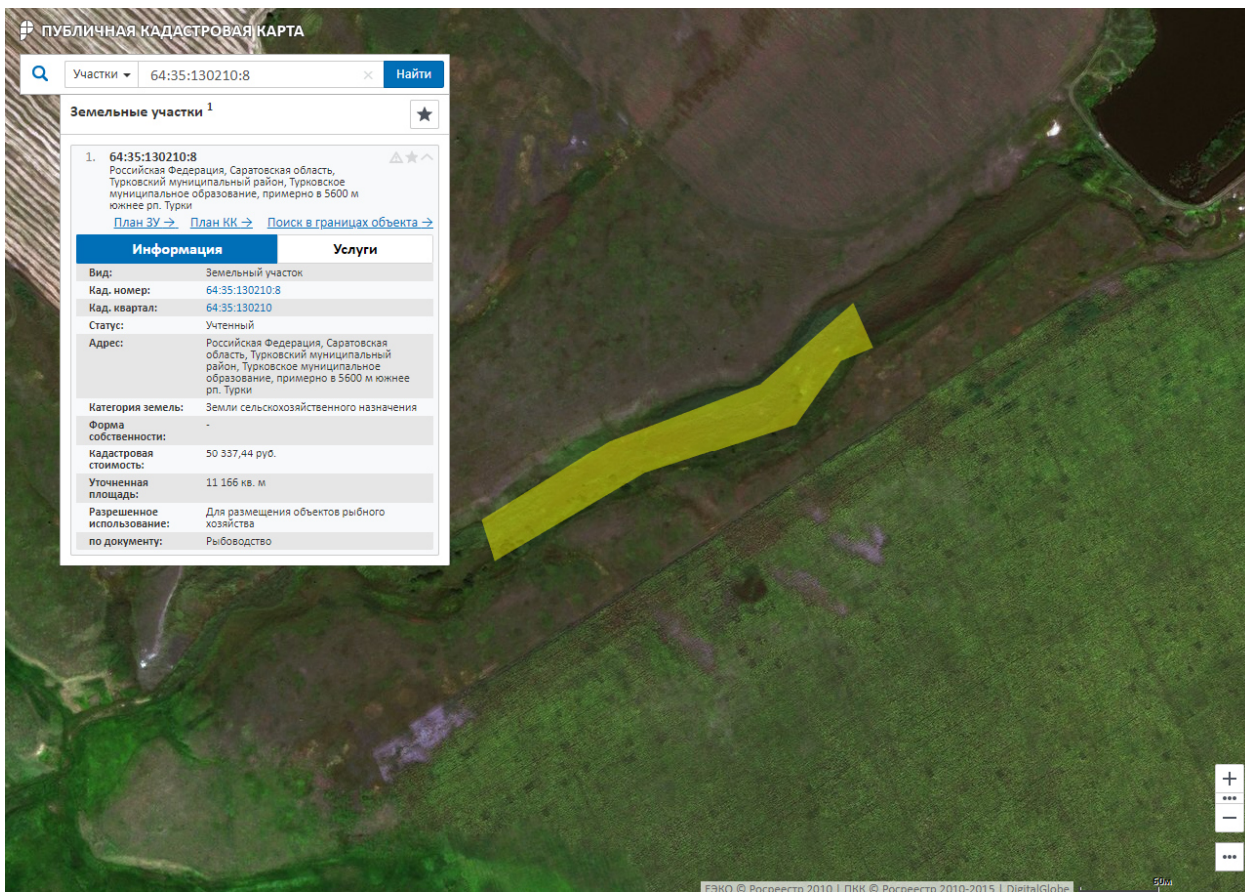
Расчет №4

Согласование результатов и определение средневзвешенной рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, (сравнительный подход), руб.	Индекс надежности о подхода	Рыночная стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности дохода	Согласованная стоимость, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Земельный участок	11166	-	-	4 772	1,00	4 772	
Итого:								4 772

Расчет №5
Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь , м²	Услуги годовой арендной платы за пользование объектом руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, примерно в 5600 м южнее рп. Турки	11 166	4 800
Итого:				4 800



Объект оценки по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, примерно в 5600 м южнее рп. Турки

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



Фото 1 Земельный участок



Фото 2 Земельный участок



Фото 3 Земельный участок

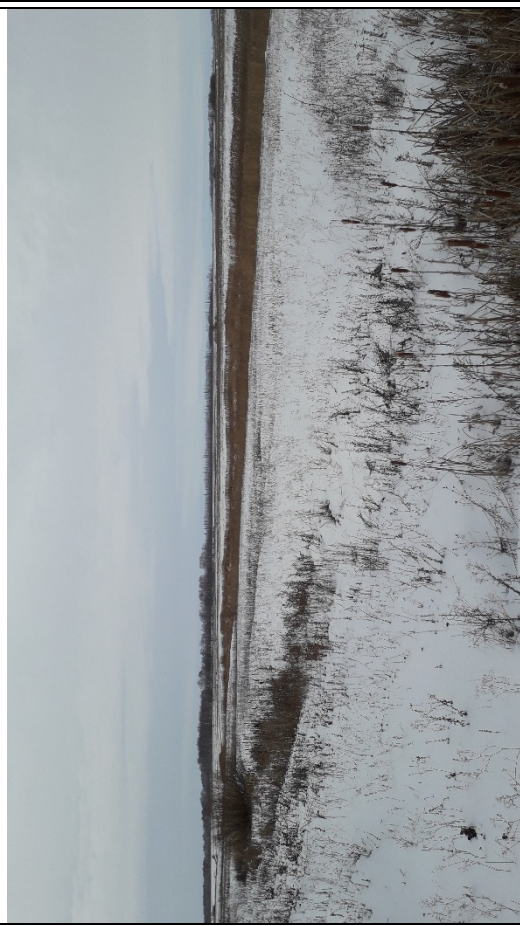


Фото 4 Земельный участок

Наименование	Описание
Название населенного пункта	р.п. Турки
Масштаб населенного пункта	6500 чел.
Расстояние до областного центра км.	300 км.
Расстояние до районного центра км.	—
Месторасположение объекта в населенном пункте (центр, окраина, др.)	5600 м. южнее р.п. Турки.
Характеристика соседей	
С востока	зем. с/х. изгородь
С севера	зем. с/х изгородь
С запада	зем. с/х изгородь
С юга	зем. с/х изгородь
Характеристика улицы, на которой расположен объект	
С твердым покрытием	нет
Без твердого покрытия	да
Местного значения	да
Расположение относительно транспортных магистралей (общественный транспорт)	1,5 км до асфальтированной дороги
Наличие коммуникаций	нет
Электричество	—
Водопровод	—
Газ	—
Канализация	—
Рельеф	овраг
Конфигурация	многоугольная
Описание грунта (почвы)	суглинок
Наличие улучшений на участке	есть
Описание улучшений	кран
Дополнительные замечания	



ИП Каменев С.А.

Форма № А-3 Утверждена приказом
Директора ЗАО «Галактика» № 25 от
1.09.2005 г.

Приложение к отчету № 1753 от 24.01.2020 г.

АКТ

осмотра объекта оценки (земельный участок)

24 января 2020 г.

Время осмотра
10 час. 00 мин.

Место Саратовского обл. Турновский м.р., Турновское
м.о., примерно в 5600м южнее р.п. Турки
Мною, Гускович В.А.

произведен осмотр объекта земельный участок № 11166 кв. кв.
(наименование)
принадлежащего Администрации Турновского м.р.
(адрес владельца)

Применение технических средств при осмотре	
Съемка объекта	<u>фотокамера</u>
Другие	

Представитель заказчика _____

(_____)

Эксперт [Подпись] _____

(Гускович В.А.)

Другие лица _____

(_____)

М.П. Представителя заказчика _____

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____			
Всего разделов: _____				
Всего листов выписки: _____				
Кадастровый номер:	64:35:130210:8			
Номер кадастрового квартала:	64:35:130210			
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, примерно в 5600 м южнее рп. Турки			
Площадь:	11166 +/- 550.48 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	50337.44			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:	Рыбоводство			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	срок снятия земельного участка с государственного кадастрового учета в случае, предусмотренном частью 15 статьи 41 Закона о регистрации (пять лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка) Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. Наименование органа, уполномоченного в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» на распоряжение таким земельным участком: Администрация Турковского муниципального района Саратовской области. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.			
Получатель выписки:				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">(полное наименование должности)</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">(подпись)</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">(инициалы, фамилия)</td> </tr> </table>		(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)		

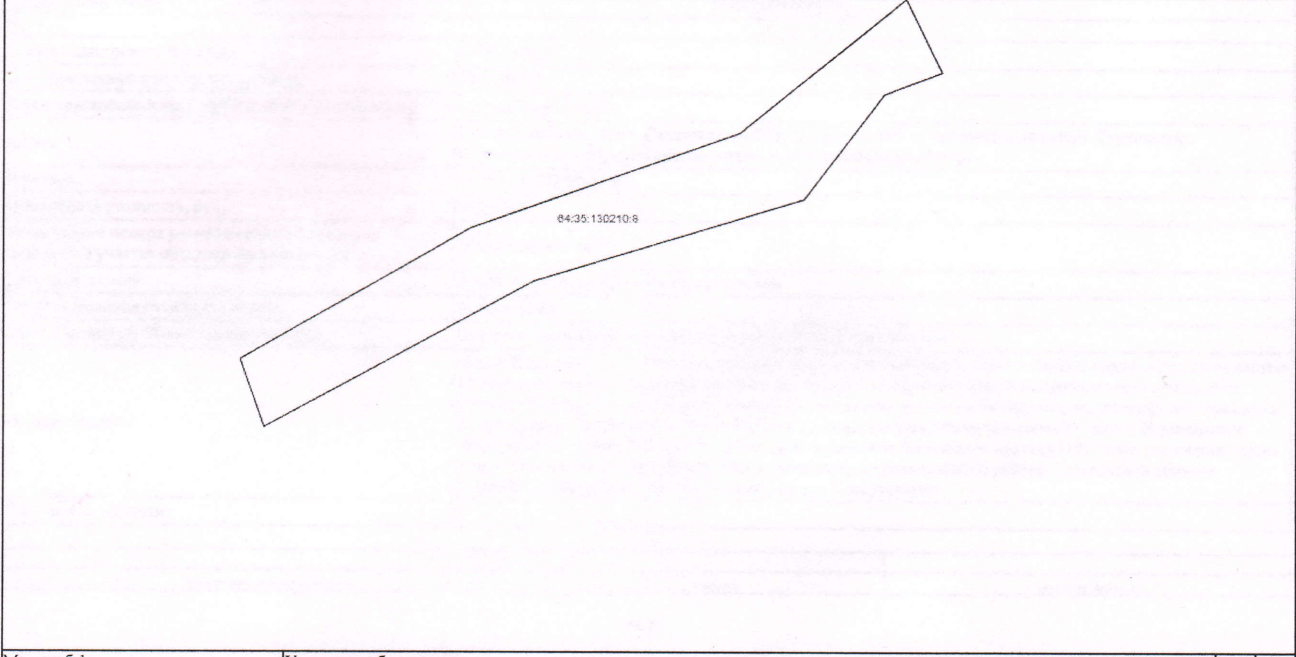
М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		64:35:130210:8	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Все объявления в Саратовской области / ... / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)
Участок 2 га (СНТ, ДНП)
 Добавить в избранное | Добавить заметку | 24 января в 14:46

Назад | Следующее →
195 000 ₽
 8 919 823-44-58
 Написать сообщение
 Отвечает около часа

Dima Smile
 Частное лицо
 На Авито с октября 2016
 Завершено 2 объявления
 13 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца
 № 1782494140, +7 8452 12887 (+20)



Площадь: 200 сот.; Расстояние до города: 17 км

Саратовская область, Саратовский район
р-н Кировский

Участок в п. Дубки берег пруда, земли сельхозназначения, в собственности. Есть 3 участка по 2 Га
 64-32-012701:95
 64-32-012701:97
 64-32-012701:94
 цена указана за 1 участок 2 Га.
 Возможен обмен на авто.

Еще не заказали поверку счетчиков?
 Звоните нам! Поставка счетчиков воды без снятия на дому. В удобное для вас время.
 Минимальная стоимость работ в удобное для вас время
 Оставить заявку
 пн-пт: 8:00-22:00, сб-вс: 8:00-20:00
 rosenka-schetnikov-saratov.ru
 Адрес и телефон

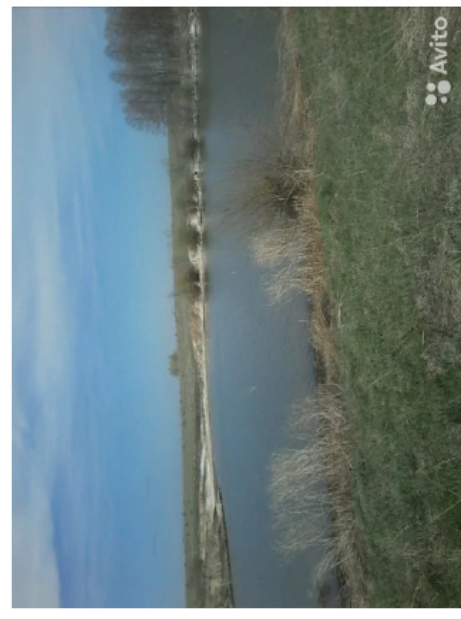
Расход 5 литров на 200 км
 С этим устройством расход снижается на 35%. Его необходимо установить на...
 sasabell@yandex.ru

Новинки февраля – монеты 2020 года!
 Пополняйте коллекцию новыми монетами! Красивыми монетами! Тираж ограничен. Звоните!
 Как сделать заказ
 Наши лицензии
 Наши преимущества
 пн-пт: 10:00-18:30
 zoloto-md.ru
 Адрес и телефон

Все объявления в Саратовской области / ... / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 19 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 18 января в 21:04



Площадь: 1800 сот.; Расстояние до города: 76 км

Саратовская область, Воскресенский район

Продаю участок 19 га в том числе пруд. Экологически чистое место, удалено от населенных пунктов назначения земель сельхозудья. Возможно использовать как для отдыха так и для разведения рыбы. Пруд родниковый проточный, пригоден для любой рыбы (рыба в нем есть) все по плану по телефону, торг уместен, возможна аренда. Недалеко планируется строительство современной автострады международного значения. Все условия и прочее по телефону.



Показать карту

Пожалуйста

Пожалуйста

Назад | Следующее

2 100 000 ₽

8 987 828-67-22

Написать сообщение



Сергей Шаронов
 Частное лицо
 На Avito с июля 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 983208307, 4453 (+4)

Система управления проектами ЕЛМА

Планируй и контролируй проект. Делегируй Гента. Проверь. Не делай ошибок. Онлайн! (3+)

Интеграция с MS Project
 Расширенный конвейер
 Контроль бюджета
 Шаблоны
 elma-bpm.ru

BMW от 18 091 р/л

М. в Центре
МОСКВЫ

BMW Ваш за один день.
 Роскошные условия на все BMW гарантируем.
 Спецшита в Борисоф.
 Автомобили в наличии.
 3 подарка BMW
 В кредит от 5,1%
 Тест-драйв
 лн-вс 9:00-21:00
 sales.bmw-borishof.ru
 Адрес и телефон

Нужна поверка счетчиков?

Звоните нам! Поверка счетчиков воды на дому. В удобное для вас время. Недорого.

Минимальная стоимость РАБОТ

Удобное для вас время

Составьте заявку

8:00-20:00, сб-вс 8:00-20:00, сб-вс

roverka-schetnikov-saratov.ru
 Адрес и телефон

Официальный дилер JAC в Саратове!

Нужна проверка счетчиков?

База отдыха с рыбалкой!

Следующее

Назад

600 000 ₽

8 967 501-22-88

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Авито с июля 2013

Подписаться на продавца

№ 1656822282, +7 (447) 152 (+42)

Реклама

Реклама

Реклама

Все объявления в Саратовской области / ... / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 7.9 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Добавить заметку | Вчера в 14:48

Площадь: 790 сот.; Расстояние до города: 12 км

Саратовская область, Саратовский район
р-н Кировский

Показать карту

В собственности под размещения с/х производства возможен обмен на Авто направление на Дубки новый аэропорт кольцевая дорога на участке был пруд возможно реанимировать

[VK](#)
[f](#)
[t](#)
[g+](#)

Пожожие объявления

Официальный дилер JAC в Саратове! [jac-saratov.ru](#)

Новинки февраля – монеты 2020 года! [zloty-md.ru](#)

Изотермические фургоны FORD [avito.ru](#)

Все объявления в Волгоградской области / ... / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 16 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 27 января в 18:45



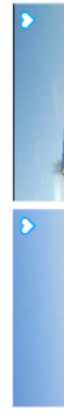
Площадь: 1600 сот.; Расстояние до города: 50 км

Волгоградская область, Камышин

Продам пруд, 16 га земля, 12 га пруд, Котовский р-н, с. Кульцово Или обмен, рассрочка



Похожие объявления



Назад | Следующее

640 000 ₽

8 905 433-28-47

Написать сообщение

Отвечает около часа



Дар'я

Агентство

На Avito с января 2014

Завершено 109 объявлений

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Станислав

№ 1213731666, 2273 (+4)

Еще не заказали поверку счетчиков?

Звоните нам! Поверка счетчиков воды без снятия на дому. В удобное для вас время.

Минимальная стоимость работ

В удобное для вас время

Оставить заявку

пн-пт 8:00-22:00, сб-вс 8:00-20:00

roverka-schetschikov-saratov.ru

Адрес и телефон

Еще не заказали поверку счетчиков?

Звоните нам! Поверка счетчиков воды без снятия на дому. В удобное для вас время.

Минимальная стоимость работ

В удобное для вас время

Оставить заявку

пн-пт 8:00-22:00, сб-вс 8:00-20:00

roverka-schetschikov-saratov.ru

Адрес и телефон

Изготовить 3д забор за 3-7 дней

Сроки изготовления 3-7 дней. Любой цвет. Так может только настоящий производитель!

Каталог продукции

Расширенная гарантия

Цена! В 2 раза дешевле!

пн-пт 10:00-18:00

gipnaza.ru

Адрес и телефон