

ИнвестОценкаАудит
grupna kompaniū Appraisal System



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
/Сабада К.Ю./

м.п. «___» _____ 2017 года

ОТЧЕТ № 3608-ЗУ/17

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества -
земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного
производства, общая площадь: 300 000 кв.м., адрес объекта: Республика
Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-
восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на
расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км
Кадастровый номер 19:11:140402:123**

Собственник: Ярлыкова Ирина Ильинична

Заказчик: Финансовый управляющий Софьин Сергей Анатольевич

Оценочная компания: Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестОценкаАудит»

Дата оценки: 29 июня 2017 г

Дата составления отчета: 17 июля 2017 г

г. Красноярск

ООО "ИнвестОценкаАудит"

Тел. (391) 296-97-58. URL: 24оценщик.рф

Е-mail: 969758@mail.ru, Адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 93, оф.201

ИНН/КПП 2463201653/246301001, р/с40702810498050000826 Новосибирский филиал ПАО «АК БАРС»

БАНК г. Новосибирск, к/с 30101810600000000732, БИК 045004732

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором 3608-ЗУ/17 от 22 июня 2017 г на оказание услуг по оценке специалисты ООО «ИнвестОценкаАудит» провели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного участка, с целью определения его рыночной стоимости.

Дата оценки	Дата осмотра объекта	Дата составления отчета
29 июня 2017 г	-	17 июля 2017 г

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 300 000 кв.м., адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км, Кадастровый номер 19:11:140402:123, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений (без учета улучшений), по состоянию на 29 июня 2017 г (НДС не облагается, согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ) составляет:

1 413 000 рублей (Один миллион четыреста тринадцать тысяч рублей)

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только сопровождает отчет, прилагаемый к письму.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

ООО «ИнвестОценкаАудит» не проводила аудиторскую проверку предоставленной нам информации, используемой в настоящем отчете, и не в состоянии дать какое-либо заключение, и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной нам информации. На наш взгляд, эта работа была проведена в соответствии с Едиными стандартами профессиональной практики оценки, нормативной и законодательной базой РФ. Необходимую информацию и анализ, используемые для определения стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

Генеральный директор ООО «ИнвестОценкаАудит»
17 июля 2017 г.



К.Ю. Сабада

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	13
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	15
8. КРАТКИЙ ОБЗОР СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ И АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
<i>8.1. Итоги социально-экономического развития Российской Федерации за январь-май 2017 года.....</i>	<i>17</i>
<i>8.2 Основные показатели социально-экономического развития Красноярского края за январь-май 2017 года</i>	<i>24</i>
<i>8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</i>	<i>29</i>
<i>8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЭТИХ ФАКТОРОВ, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....</i>	<i>30</i>
<i>8.5 Динамика цен</i>	<i>33</i>
9. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	35
9.1. РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	36
9.2 Вывод о ликвидности объекта оценки	36
10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	38
11. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	39
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	42
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	52
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	53
15. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	54
16. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 - ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 - ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	62
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 - ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	69

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 300 000 кв.м., адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км Кадастровый номер 19:11:140402:123
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 300 000 кв.м., адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км Кадастровый номер 19:11:140402:123
Оцениваемые права	Право собственности

Основание для проведения оценки	Договор № 3608-ЗУ/17 от 22 июня 2017 г. на оказание услуг по оценке имущества
---------------------------------	---

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

п/п №	Наименование объекта	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. округленно
	Вес подхода	0	1	0	1,0000	1,0000
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 300 000 кв.м., адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км Кадастровый номер 19:11:140402:123	<i>Не применялся</i>	1 413 000	<i>Не применялся</i>	1 413 000	1 413 000
	ИТОГО:				1 413 000	1 413 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы в рамках конкурсного производства, а также в качестве материалов, подтверждающих стоимость имущества, для предоставления в суд в рамках процедуры банкротства физического лица. Иное использование не предусмотрено
--	---

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, п. IV.21а, ФСО №1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 300 000 кв.м., адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км Кадастровый номер 19:11:140402:123
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) п. IV.8, ФСО №7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 300 000 кв.м., адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км Кадастровый номер 19:11:140402:123
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы п. IV.8, ФСО №7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 300 000 кв.м., адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км Кадастровый номер 19:11:140402:123
Собственник(и) Объекта оценки	Гражданин(ка) России Ярлыкова Ирина Ильинична дата рождения 12.09.1963 г, паспорт: 0408 №601155 выдан Отделом УФМС России по Красноярскому краю в гор. Ачинске и Ачинском р-не, 02.10.2008г., проживающий(ая) по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Северная, дом 68
Имущественные права на объект оценки, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки п. IV.21б, ФСО №1, п. IV.8, ФСО №7	Собственность Ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №19-19/011-19/311/003/2016-333/1
Правоустанавливающая и правоподтверждающая документация на объект оценки	Выписка из ЕГРП № 00-00-4001/5131/2016-1901 от 05.12.2016г.
Техническая документация на объект оценки	-
Основание для проведения оценки	Договор № 3608-ЗУ/17 от 22 июня 2017 г. на оказание услуг по оценке имущества
Цель оценки, п. IV.21в, ФСО №1	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества
Задача оценки	Выявление особенностей ценообразования Объекта оценки с учетом особенностей соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественных и качественных характеристик Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим	Результаты оценки могут быть использованы в рамках конкурсного производства, а также в качестве материалов, подтверждающих стоимость имущества, для предоставления в суд в рамках процедуры банкротства

ограничения п. IV.21г, ФСО №1	физического лица. Иное использование не предусмотрено.
Вид определяемой стоимости п. IV.21д, ФСО №1	Рыночная стоимость
Дата оценки п. IV.21е, ФСО №1	29 июня 2017 г
Срок проведения оценки	22 июня 2017 г - 17 июля 2017 г
Дата составления отчета	17 июля 2017 г

Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки объекта

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника и в дальнейшем соблюдать настоящие условия.

2. Достоверность отчета

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях.

3. Положение об ответственности

ООО «ИнвестОценкаАудит» утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам и привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональных организаций оценщиков, членами которых мы являемся.

Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным нами объектам, несет владелец объектов.

В своих действиях мы поступали как независимые эксперты-оценщики. Величина нашего вознаграждения ни в какой степени не связана с нашими выводами о стоимости оцениваемых объектов. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой и не проводили ее проверки.

4. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает на себя условие заранее освободить и обезопасить ООО «ИнвестОценкаАудит» и по желанию компании защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к компании вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы компании, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны ООО «ИнвестОценкаАудит» в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

5. Дополнительные работы

Согласно положению настоящего отчета от нас не требуется проведения дополнительных работ или дача показаний и присутствие в суде в связи с имуществом, объектами собственности или имущественными правами, связанными с объектами оценки, иначе как по требованию суда, или если только не будут заключены иные соглашения.

6. Описание имущества

Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Документального подтверждения права собственности на объект оценки заказчиком не было представлено. Описание объекта оценки было получено со слов заказчика.

Мы не проводили специальных технических экспертиз земельного участка и не принимаем на себя ответственность за таковые.

7. Скрытые характеристики и дефекты

Мы не несем ответственности за оценку состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, или путем изучения планов и спецификаций.

8. Оценка земельного участка по согласованию с заказчиком проводится без осмотра, данные об объекте предоставлены в устной форме.

9. Особое положение

В своей оценке мы исходили из того, что объекты собственности не подвергнутся каким-либо разрушениям силами природы и другими способами, не произойдет каких-либо событий, существенно влияющих на права собственности. В качестве объекта оценки выступали объекты, описание которых представлено в отчете. Другие объекты не рассматривались и не оценивались.

Расчет рыночной стоимости выполнен без учета наличия обременений. Расчет земельного участка производился без учета улучшений.

10. Заключительные положения

Информация, полученная от сторонних специалистов, представляется надежной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Мы исходим из того, что все необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки

Наименование, адрес местонахождения, банковские реквизиты / ФИО, паспортные данные, адрес регистрации	Финансовый управляющий Софьин Сергей Анатольевич 19.01.1984 года рождения, место рождения гор. Ачинск, паспорт серии 04 06 № 379 347 код подразделения 240-006 выдан отделом УФМС России по Красноярскому краю в Октябрьском районе г. Красноярска дата выдачи 26.06.2007 Адрес проживания: г. Красноярск, ул. Устиновича, д. 30, кв. 132
---	---

Сведения об оценщике

Оценщик	Рябцев Евгений Юрьевич
Информация об оценщике, работающем на основании трудового договора	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка предприятия (бизнеса)» Государственного университета цветных металлов и золота, ПП № 431025 рег.№ 174/204 ФДПО. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» ГОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова», выдан 26.11.2010 г. рег.№690/2010. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела», выдан в 2014 г. рег.№54АЕ 00408. Стаж работы в оценочной деятельности — 12 лет. Работает в ООО «ИнвестОценкаАудит» на основании Трудового договора №2 от 02.02.2008г.
Сведения о полисе страхования ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована Красноярским филиалом ООО «ПРОМИНСТРАХ» (полис №СОЦД-17-000382-24 от 03 мая 2017 года, действителен с 05 мая 2017г. до 04 мая 2018г., страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек).
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СОЮЗа СРО «Сибирь», Выписка из реестра СОЮЗа СРО «Сибирь» на 21.06.2011г., внесен в реестр оценщиков 04 декабря 2007 года за регистрационным №392
Дополнительные сведения	Эл. почта: o5@ioa24.ru почтовый адрес: г. Красноярск 660077, ул. Весны, 9-172, телефон 8(391)219-37-73
Местонахождение оценщика	660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д.93, оф.201
Исполнитель, юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестОценкаАудит» Юридический адрес: 660028, г. Красноярск, ул. Телевизорная, 1, стр.11, оф.44. Почтовый адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д.93, оф.201. ИНН/КПП 2463201653/246301001, р/с 40702810498050000826 Новосибирский филиал ПАО «АК БАРС» БАНК г. Новосибирск, к/с 30101810600000000732, БИК 045004732Тел. 296-97-58. URL: 24оценщик.рф E-mail: 969758@mail.ru
Полис страхования ответственности юридического лица	Ответственность ООО «ИнвестОценкаАудит» застрахована ООО «СК «Согласие». (полис № 2012037-0581913/16 ОО от 23.09.2016 года, действителен с 24 сентября 2016г. до 23 сентября 2017 года, страховая сумма 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек).
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	Не привлекались
Степень участия привлекаемых специалистов	Не привлекались
Обоснование необходимости привлечения	Не привлекались

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями:

- Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135 ФЗ (ред. От 05.07.2016г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Федеральный стандарт оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемая организация Союза оценщиков «СИБИРЬ» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»), утвержденные Утверждены Советом Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» Протокол от 21.01.2016 г.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. План процесса оценки¹

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено.
Составление отчета об оценке	Проведено

5.2. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

¹ согласно п. V.23, ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

6. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника и в дальнейшем соблюдать настоящие условия.

2. Достоверность отчета

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях.

3. Положение об ответственности

ООО «ИнвестОценкаАудит» утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам и привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональных организаций оценщиков, членами которых мы являемся.

Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным нами объектам, несет владелец объектов.

В своих действиях мы поступали как независимые эксперты-оценщики. Величина нашего вознаграждения ни в какой степени не связана с нашими выводами о стоимости оцениваемых объектов. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой и не проводили ее проверки.

4. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает на себя условие заранее освободить и обезопасить ООО «ИнвестОценкаАудит» и по желанию компании защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к компании вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы компании, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны ООО «ИнвестОценкаАудит» в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

5. Дополнительные работы

Согласно положению настоящего отчета от нас не требуется проведения дополнительных работ или дача показаний и присутствие в суде в связи с имуществом, объектами собственности или имущественными правами, связанными с объектами оценки, иначе как по требованию суда, или если только не будут заключены иные соглашения.

6. Описание имущества

Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Документального подтверждения права собственности на объект оценки заказчиком не было представлено. Описание объекта оценки было получено со слов заказчика.

Мы не проводили специальных технических экспертиз земельного участка и не принимаем на себя ответственность за таковые.

7. Скрытые характеристики и дефекты

Мы не несем ответственности за оценку состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, или путем изучения планов и спецификаций.

8 Оценка земельного участка по согласованию с заказчиком проводится без осмотра, данные об объекте предоставлены в устной форме.

9. Особое положение

В своей оценке мы исходили из того, что объекты собственности не подвергнутся каким-либо разрушениям силами природы и другими способами, не произойдет каких-либо событий, существенно влияющих на права собственности. В качестве объекта оценки выступали объекты, описание которых представлено в отчете. Другие объекты не рассматривались и не оценивались.

10. Заключительные положения

Информация, полученная от сторонних специалистов, представляется надежной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности.

Мы исходим из того, что все необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным стандартам оценки (ФСО).

В настоящем отчете определялась рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО № 1

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

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. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Прочие термины в соответствии с Федеральными стандартами оценки

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках

одного из подходов к оценке.

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

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

8. КРАТКИЙ ОБЗОР СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ И АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Итоги социально-экономического развития Российской Федерации за январь-май 2017 года

	Май 2017г.	В % к		Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.	Справочно		
		маю 2016г.	апрелю 2017г.		май 2016г. в % к маю 2015г.	апрелю 2016г.	январь-май 2016г. в % к январю-маю 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	20090,9 ¹⁾	100,5 ²⁾			99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		105,6	101,2	101,7	101,5	98,1	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	341,4	100,3	112,1	100,6	103,4	112,7	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	456,7	109,5	101,2	107,0	100,7	101,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	209,5	107,0	102,0	107,4	103,1	103,0	101,4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2380,0	100,7	101,8	99,2	94,7	101,1	95,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	705,6	100,0	98,4	100,0	100,7	97,8	99,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	44,2 ⁵⁾	119,9 ⁶⁾	88,3 ⁷⁾	128,8 ⁸⁾	78,7 ⁶⁾	95,6 ⁷⁾	74,5 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	26,1	120,0	83,3	131,8	70,8	93,8	68,0
импорт товаров	18,1	119,6	96,6	124,1	93,6	98,4	87,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2 ⁹⁾	102,3 ²⁾			98,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,1	100,4	104,4	107,3	100,4	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		105,9	99,5	110,4	103,7	101,1	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		99,6	95,2	98,2	94,4	88,4	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	40640 ¹⁰⁾	107,9 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾	107,4 ¹⁰⁾	108,4	102,1	107,5
реальная		103,7 ¹⁰⁾	101,6 ¹⁰⁾	102,9 ¹⁰⁾	101,0	101,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9 ¹¹⁾	91,7	97,4	92,7	100,3	95,2	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	83,5	95,8	85,5	100,5	95,6	105,6
1) Данные за I квартал 2017г. (первая оценка). 2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года. 3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за апрель 2017 года. 6) Апрель 2017г. и апрель 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Апрель 2017г. и апрель 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-апрель 2017г. и январь-апрель 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I квартал 2017 года. 10) Оценка. 11) Предварительные данные.							

Индекс промышленного производства в мае 2017г. по сравнению с соответствующим

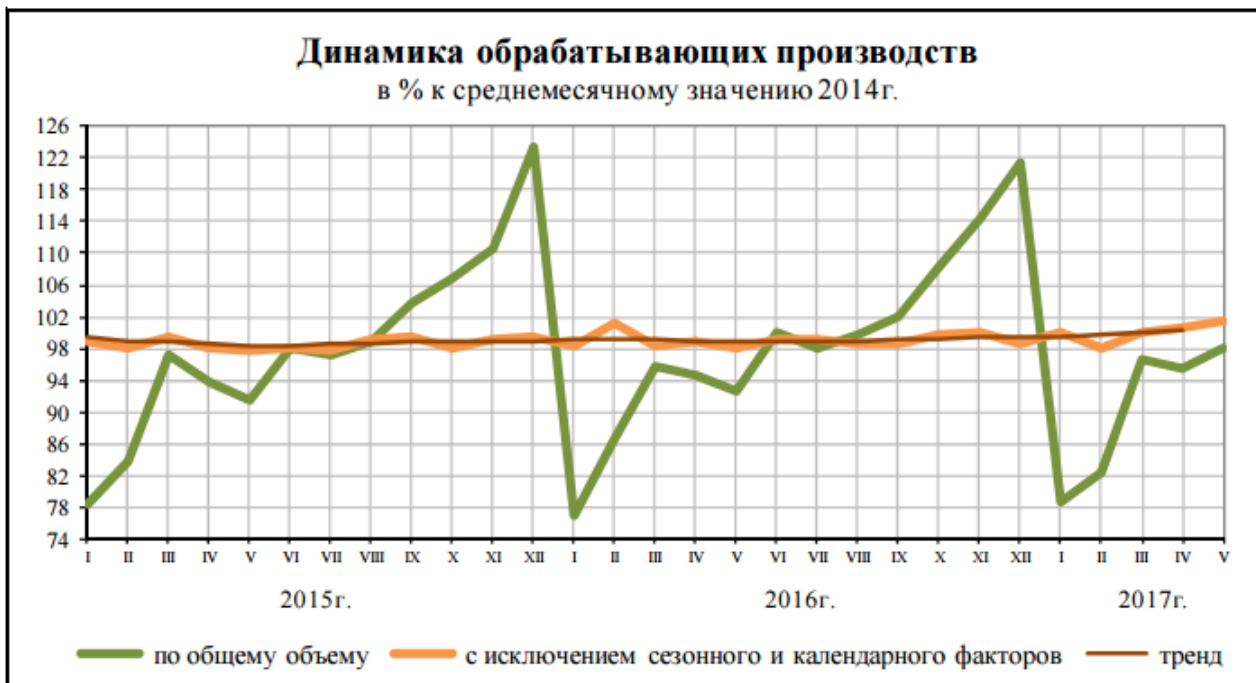
периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-мае 2017г. - 101,7%



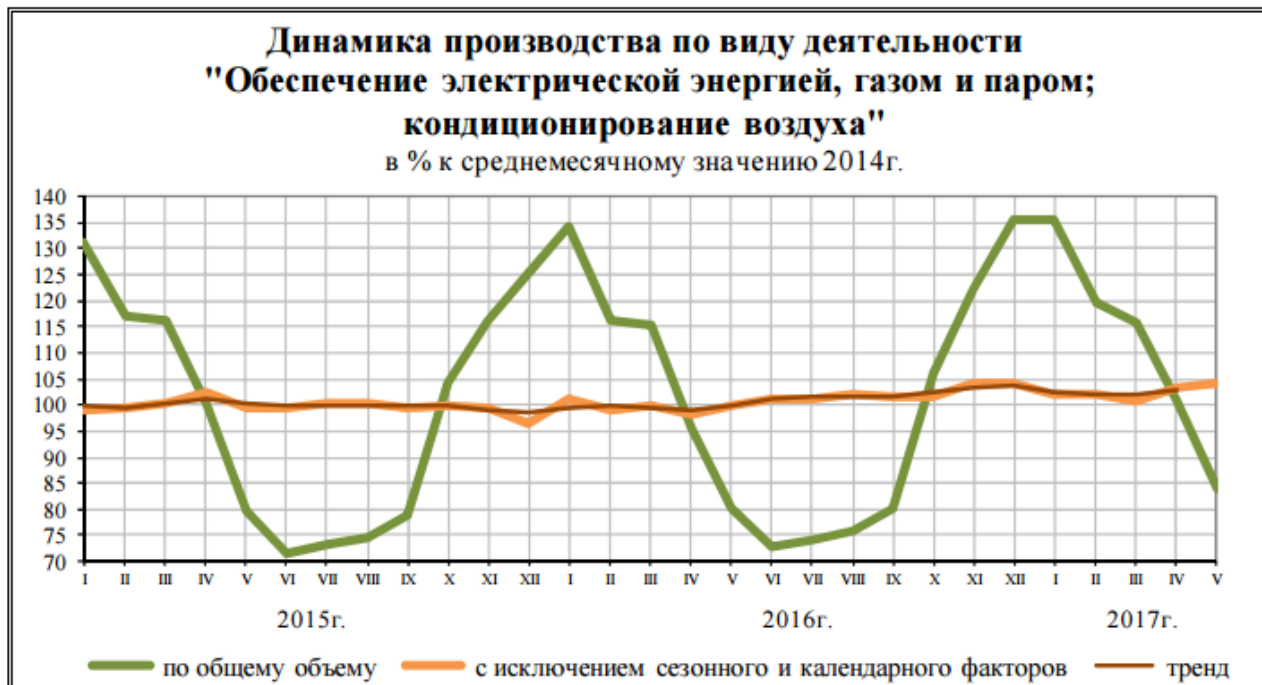
Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-мае 2017г. - 102,7%.



Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в январе- мае 2017г. - 100,9%.

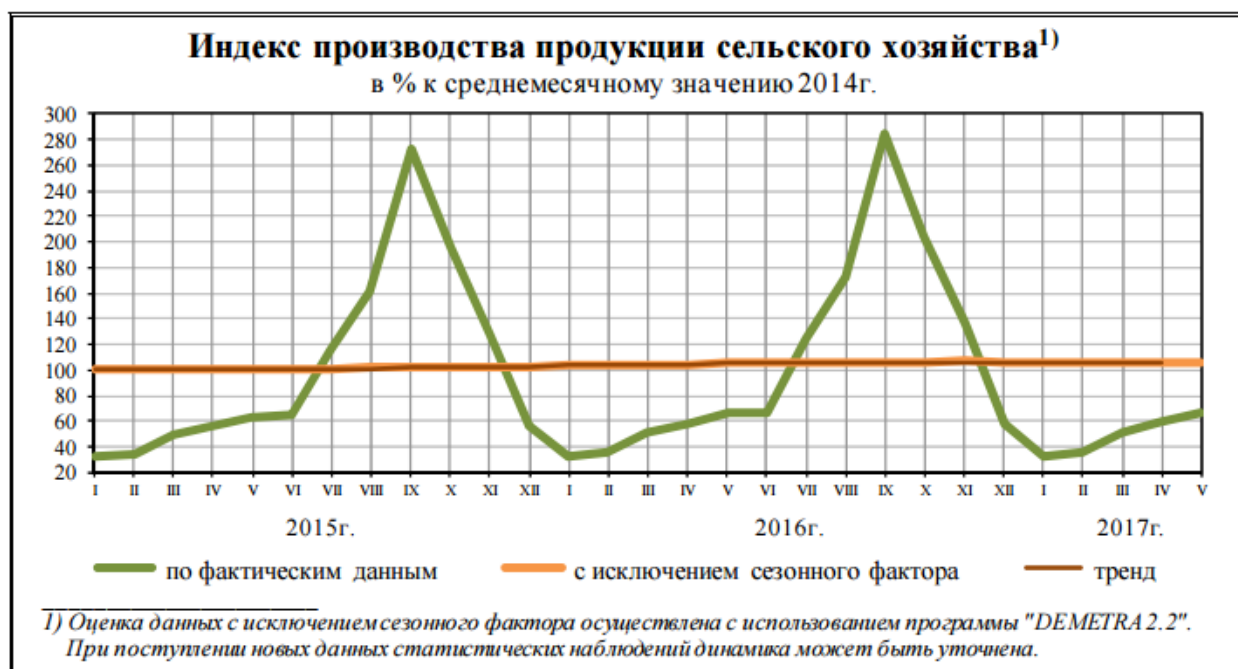


Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-мае 2017г. - 102,8%.



Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-мае 2017г. - 97,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхоз организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 341,4 млрд. Рублей, в январе-мае 2017г. - 1297,7 млрд. рублей.



В январе-мае 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 5,4 млн. тонн, молока – 12,0 млн. Тонн, яиц - 18,1 млрд. штук.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2017г. составил 453,0 млрд. рублей, или 103,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2017г. - 1869,5 млрд. рублей, или 98,5%.

**Динамика объема работ, выполненных
по виду деятельности "Строительство"¹⁾**
в % к среднемесячному значению 2014г.



*1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2".
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.*

Жилищное строительство. В мае 2017г. построено 57,5 тыс. новых квартир, в январе-мае 2017г. - 316,9 тыс. новых квартир.

Динамика ввода в действие жилых домов¹⁾
в % к среднемесячному значению 2014г.



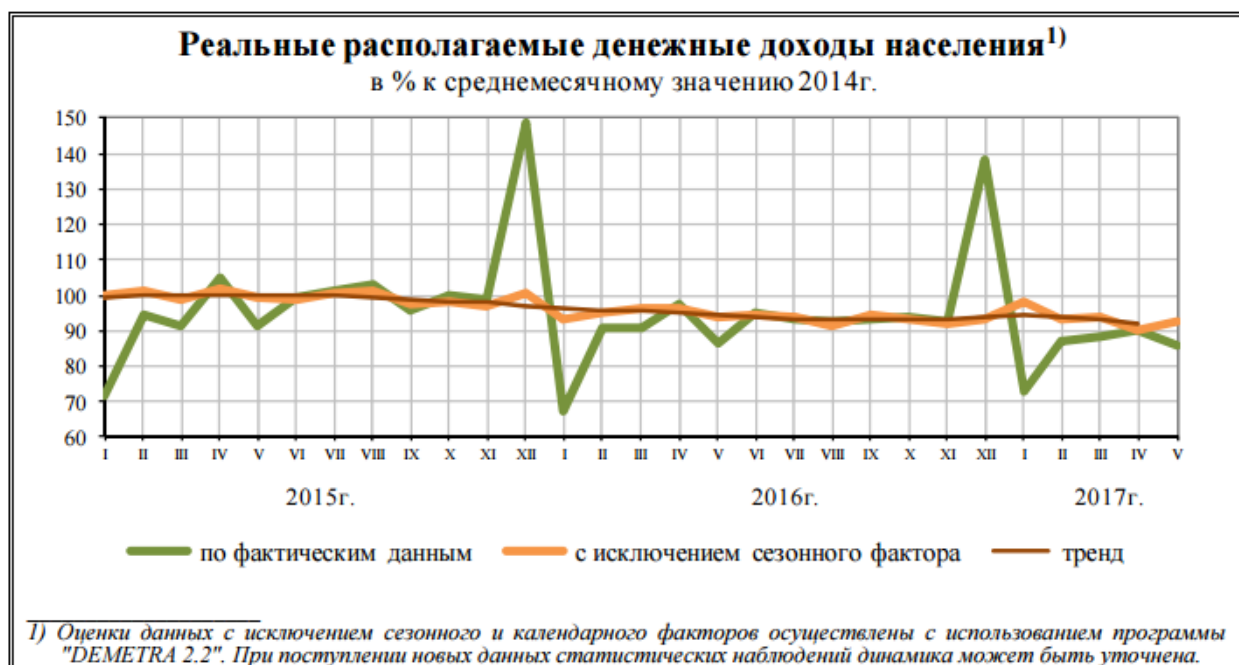
*1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2".
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.*

**ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ**

	Май 2017г.	В % к		Январь- май 2017г. в % к январю- маю 2016г.	Справочно		
		маю 2016г.	апрелю 2017г.		май 2016г. в % к маю 2015г.	апрелю 2016г.	январь- май 2016г. в % к январю- маю 2015г.
Денежные доходы (в среднем на душу населения) ¹⁾ , рублей	29136	103,9	95,5	102,7	100,8	89,1	102,4
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾		99,6	95,2	98,2	94,4	88,4	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	40640 ¹⁾	107,9 ¹⁾	102,0 ¹⁾	107,4 ¹⁾	108,4	102,1	107,5
реальная		103,7 ¹⁾	101,6 ¹⁾	102,9 ¹⁾	101,0	101,7	99,6

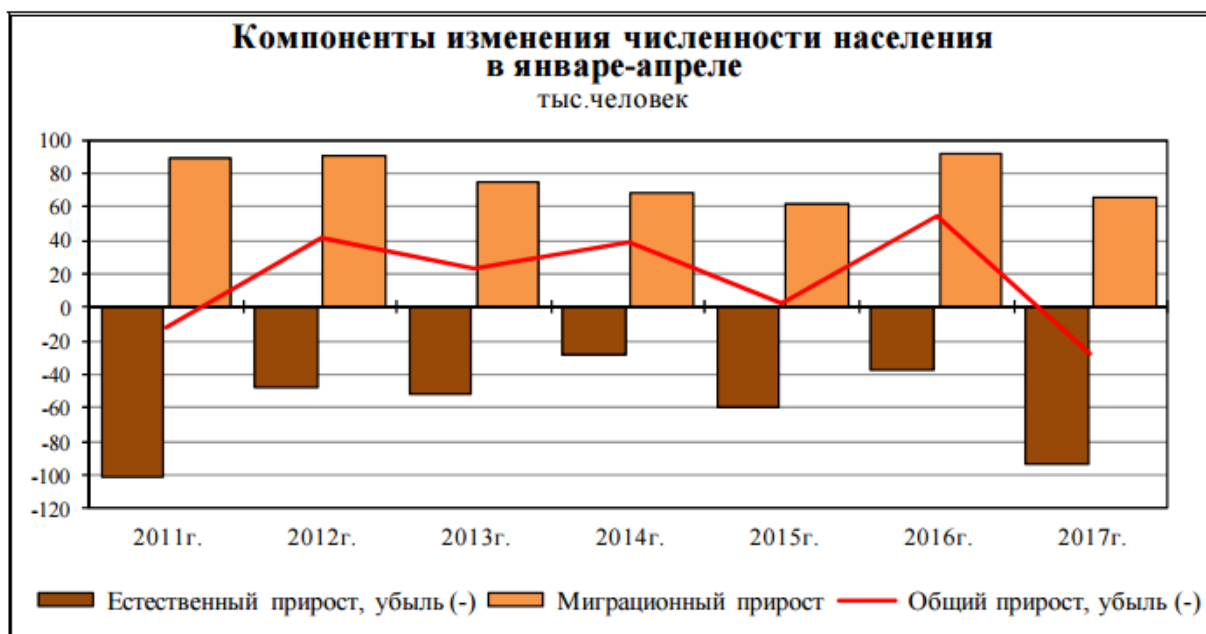
1) Оценка.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,4%, в январе-мае 2017г. - на 1,8%.



Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2017г., по оценке, составила 40640 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,9%, в январе-мае 2017г. - на 7,4%.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2017г. составила 146,8 млн. человек. С начала года число жителей России уменьшилось на 27,9 тыс. человек, или на 0,02% в результате сложившейся естественной убыли населения. Миграционный прирост на 69,9% компенсировал численные потери населения



Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-05-2017.pdf

8.2 Основные показатели социально-экономического развития Красноярского края за январь-май 2017 года

	Май 2017 г.	Май 2017 г. в % к маю 2016 г.	Январь-май 2017 г.	Январь-май 2017 г. в % к январю- маю 2016 г.	Справочно январь- май 2016 г. в % к январю- маю 2015 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	110,6	x	105,0	98,2
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	33,3	62,7	247,0	53,6	103,9
Произведено в хозяйствах всех категорий					
скота и птицы на убой (в живом весе), тыс. тонн	15,0	112,0	74,2	112,0	120,2
молока, тыс. тонн	69,3	104,0	281,7	100,9	99,4
яиц, млн штук	63,0	100,2	325,8	102,4	89,5
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млн т-км	73,2	90,0	462,5	99,6	76,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	40,9	98,7	201,6	98,9	95,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	11,1	99,5	53,2	98,5	95,4
Среднемесячная начисленная зарплата одного работника					
номинальная, рублей	40295,1 ³⁾	106,1 ⁴⁾	37387,5 ³⁾	104,9 ⁴⁾	105,1
реальная	x	102,7 ⁴⁾	x	101,1 ⁴⁾	98,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	x	x	16,1	76,1	101,7
Просроченная задолженность по зарботной плате на 01.06.2017, млн рублей	x	x	76,9	94,3 ⁵⁾	85,0 ⁵⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	x	90,5 ⁴⁾	x	95,1 ⁴⁾	101,6 ⁴⁾
Индекс потребительских цен	x	103,2	x	103,6	106,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ^{1),7)}	x	105,7	x	113,6	x

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Данные приведены за апрель, январь-апрель.

4) Апрель к апрелю, январь-апрель к январю-апрелю предыдущего года соответственно.

5) 1 июня текущего года к 1 июня предыдущего года.

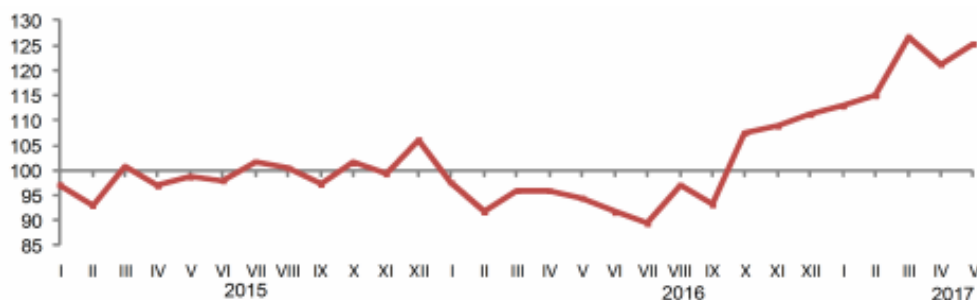
6) Предварительные данные.

7) Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисреднем рынке.

Индекс промышленного производства в январе-мае 2017 г. по сравнению с январем-маем 2016 г. составил 105,0%.

Индекс промышленного производства

(в процентах к среднемесячному значению 2014 года)



Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-мае 2017 г. по сравнению с январем-маем 2016 г. составил 108,6%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-мае 2017 г. по сравнению с январем-маем 2016 г. составил 101,9%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-мае 2017 г. по сравнению с январем-маем 2016 г. составил 97,4%.

Растениеводство. По состоянию на 1 июня 2017 г. яровые зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) в хозяйствах всех категорий, по расчетам, посеяны на площади 938,9 тыс. гектаров, картофель – 60,0, овощи открытого грунта – 5,5 тыс. гектаров. По сравнению с соответствующей датой 2016 г. засеянные площади яровых зерновых и зернобобовых культур увеличились на 5,8%, овощей открытого грунта – на 2,4, картофеля уменьшились на 2,0%.

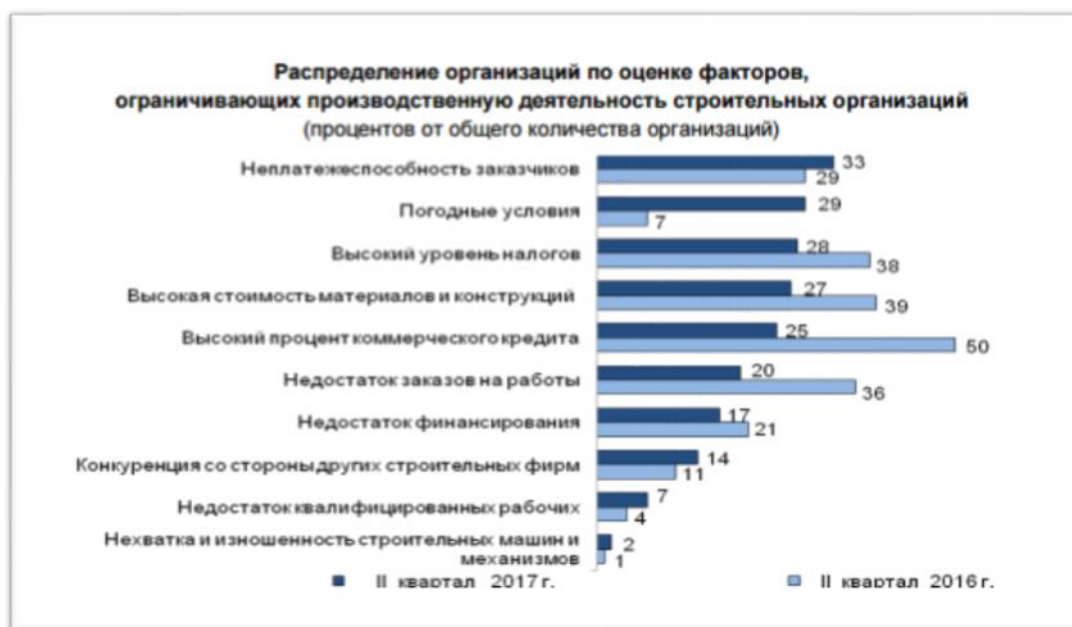
Животноводство. На конец мая 2017 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составляло 441,5 тыс. голов (на 0,02% меньше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), из него коров – 168,6 (меньше на 1,1), поголовье свиней – 670,0 (больше на 2,0), овец и коз – 67,5 (больше на 8,3), птицы – 5472,5 тыс. голов (больше на 4,6%). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 46,4% поголовья крупного рогатого скота, свиней – 42,5, овец и коз – 68,8, (на конец мая 2016 г. соответственно – 46,2%, 43,5, 71,1%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-мае 2017 г. составил 59954,2 млн рублей, или 86,2% к январю-маю 2016 г.



Согласно результатам выборочного обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 мая, во II квартале 2017 г. объем работ, выполненный по виду деятельности «Строительство», оставили на уровне предыдущего квартала 44% подрядных организаций, увеличили – 41, сократили – 15% организаций. В соответствии с производственной программой численность работников в своих организациях оставили на уровне I квартала 2017 г. – 45% руководителей, увеличили – 43, сократили – 12% организаций. Цены на строительно-монтажные работы относительно предыдущего квартала увеличили 63% организаций, осуществляющих деятельность по договорам строительного подряда, не изменили – 33, снизили – 4% организаций. Рост цен на продукцию, приобретаемую для строительства, отметили 75% руководителей, указали на отсутствие роста цен на строительные материалы – 24% организаций.

Основными факторами, ограничивающими производственную деятельность строительных организаций, являлись: неплатежеспособность заказчиков (на этот фактор указали 33% организаций), погодные условия (29), высокий уровень налогов (28), высокая стоимость материалов, конструкций (27) и высокий процент коммерческого кредита (25%).



Ввод в действие (эксплуатацию) зданий по видам в январе-мае 2017 года

	Количество зданий, единиц	Общий строительный объем зданий, тыс. куб. метров	Общая площадь зданий, тыс. кв. метров
Введено в действие зданий	745	2011,8	468,2
в том числе:			
жилого назначения	579	1213,8	340,8
нежилого назначения	166	797,9	127,4
в том числе:			
промышленные	8	125,0	16,7
сельскохозяйственные	14	56,7	13,0
коммерческие	48	113,0	22,5
административные	14	65,3	11,8
учебные	2	13,1	3,0
другие	80	424,9	60,4

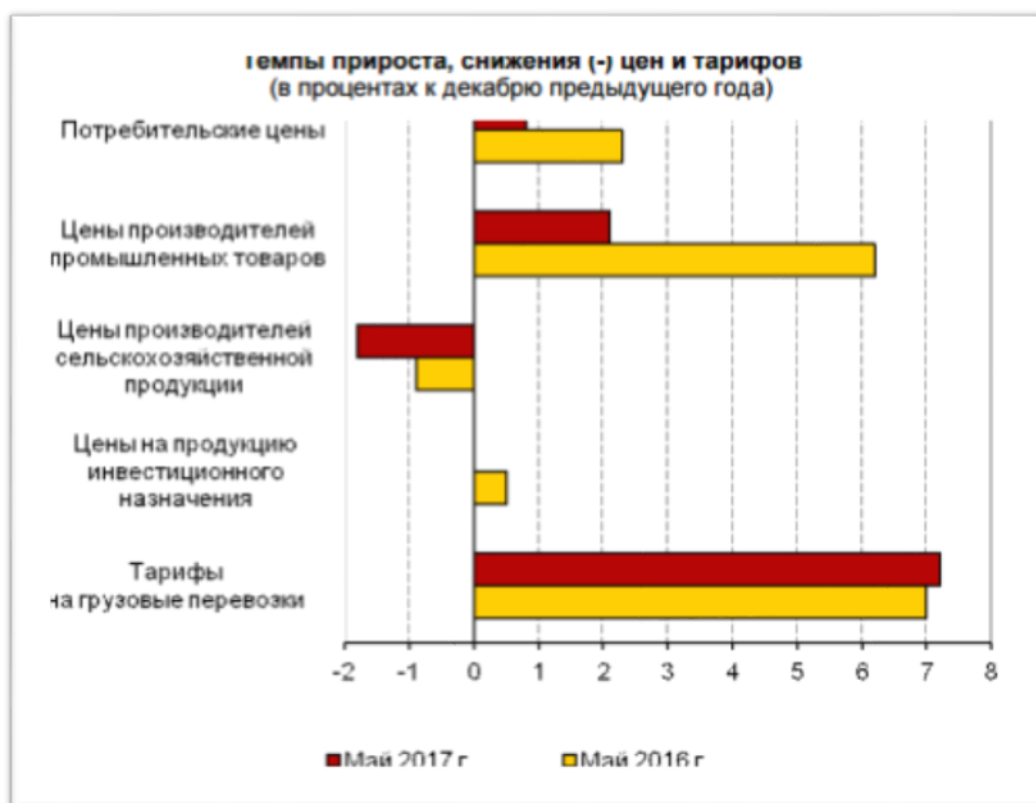
Жилищное строительство. В январе-мае 2017 г. организациями всех форм собственности и населением введено 4344 квартиры (включая квартиры в общежитиях).

Стоимость строительства жилья. Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа (без учета индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств) в I квартале 2017 г. составила 50160 рублей

Оборот розничной торговли в мае 2017 г. составил 40,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составило 98,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2017 г. – 201,6 млрд рублей и 98,9%.

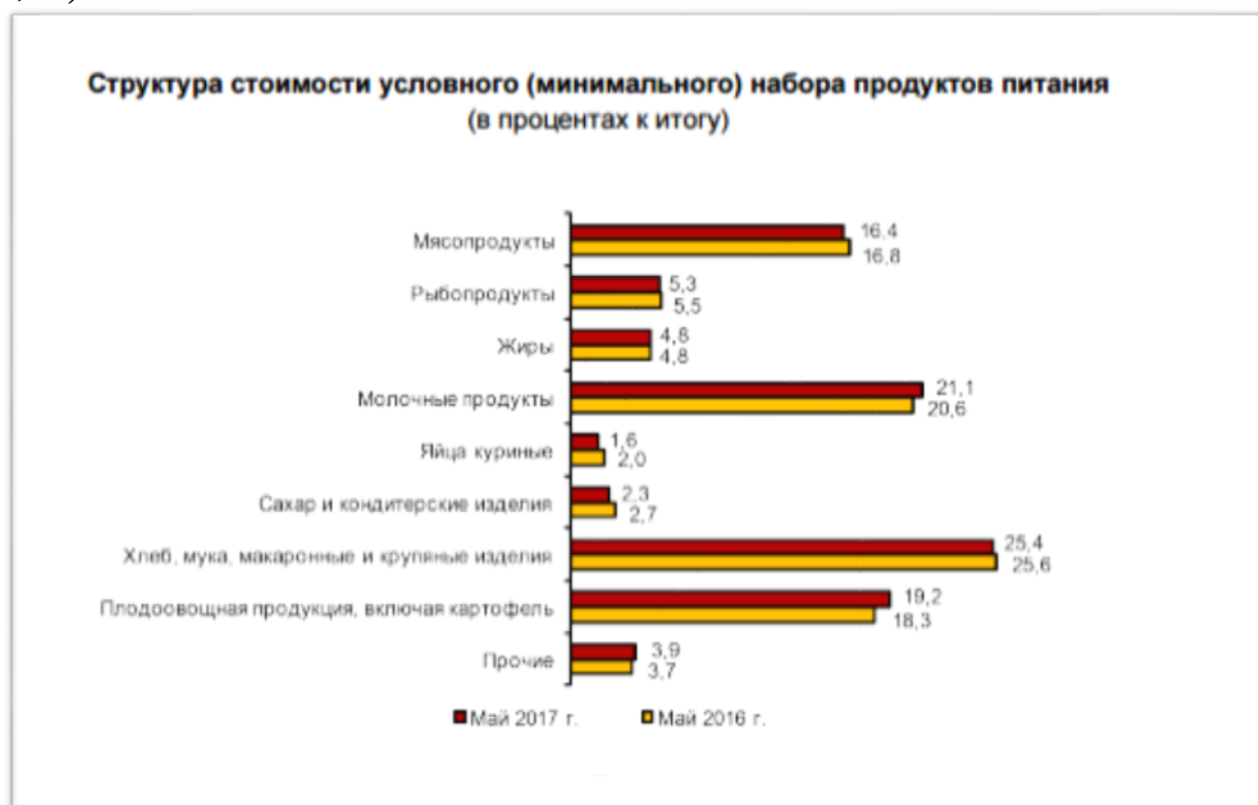


В январе-мае 2017 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,3%, непродовольственных товаров – 53,7% (в январе-мае 2016 г. – 46,2% и 53,8% соответственно)



Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по краю в конце мая 2017 г. составила 14918,37 рубля и увеличилась за месяц на 0,3%, с начала года – на 1,7% (в мае 2016 г. – на 0,5%, с начала года – на 2,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по краю в конце мая 2017 г. составила 4385,75 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,3%, с начала года – на 5,3% (в мае 2016 г. – на 0,5%, с начала года – на 3,6%).



В январе-апреле 2017 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 300,4 млрд рублей и уменьшился на 0,6% по сравнению с январем-апрелем 2016 г. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 217,1 млрд рублей, что на 4,4% больше, чем в январе-апреле 2016 г.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в апреле 2017 г. по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года уменьшились на 9,5%, в январе-апреле 2017 г. – на 4,9%.

В апреле 2017 г. денежные доходы сложились в сумме 79,6 млрд рублей и уменьшились по сравнению с апрелем 2016 г. на 4,6%, денежные расходы населения составили 74,2 млрд рублей и уменьшились на 3,7%. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 5,4 млрд рублей. Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2017 г. составила 40295,1 рубля и по сравнению с апрелем 2016 г. увеличилась на 6,1%, по сравнению с мартом 2017 г. – на 7,3%



По предварительной оценке, численность постоянного населения края на 1 мая 2017 г. составила 2875,2 тыс. человек.

Источник

информации:

http://www.krasstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/krasstat/resources/e6d93a0041911b3cbc06bde07de149dd/Доклад.+Красноярский+край.+Январь-май+2017.doc

8.3 Определение сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

По способности приносить доход выделяют коммерческую и некоммерческую недвижимость.

По степени готовности – готовый объект и объект незавершенного строительства.

Таким образом, объект оценки – ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК – относится к объекту готовой, некоммерческой недвижимости – земельным участкам.

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, с приведением интервалов значений или диапазонов этих факторов, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Рынок недвижимости – это рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей. Ограничено количество продавцов недвижимости, находящейся в экологически чистых и центральных районах, объектов с высокими потребительскими свойствами, новых объектов, объектов с выразительным художественным стилем. Ограничено и число покупателей недвижимости, так как последняя, в силу перечисленных потребительских свойств, имеет высокую цену. Ограниченность продавцов и покупателей приводит к формированию практически индивидуальных цен.

Период времени для реализации товара на рынке недвижимости является длительным.

Разное время пребывания товара на рынке формирует его экономическое свойство – ликвидность товара. Ликвидность недвижимости ниже ликвидности других товаров.

Низкая ликвидность товаров на рынке недвижимости порождает высокий уровень издержек у покупателя и продавца. Эти издержки определяются сложными условиями осуществления сделок с недвижимостью.

Что касается получения информации о рынке недвижимости, то она не является такой открытой и достаточной, как на потребительском рынке товаров и услуг. Также трудно получить сведения о ценах фактически состоявшихся сделок, их содержании.

На спрос и предложение на рынке недвижимости влияют многочисленные факторы: экономические, социальные, административные, окружающая среда.

В состав экономических факторов включаются такие, как уровень и динамика доходов физических и юридических лиц, дифференциация доходов потенциальных покупателей, состояние предпринимательской активности, возможность привлечения заемных (кредитных) средств, цены на рынке недвижимости, стоимость строительства, цены и тарифы на коммунальные услуги, уровень арендной платы, налогообложение и др.

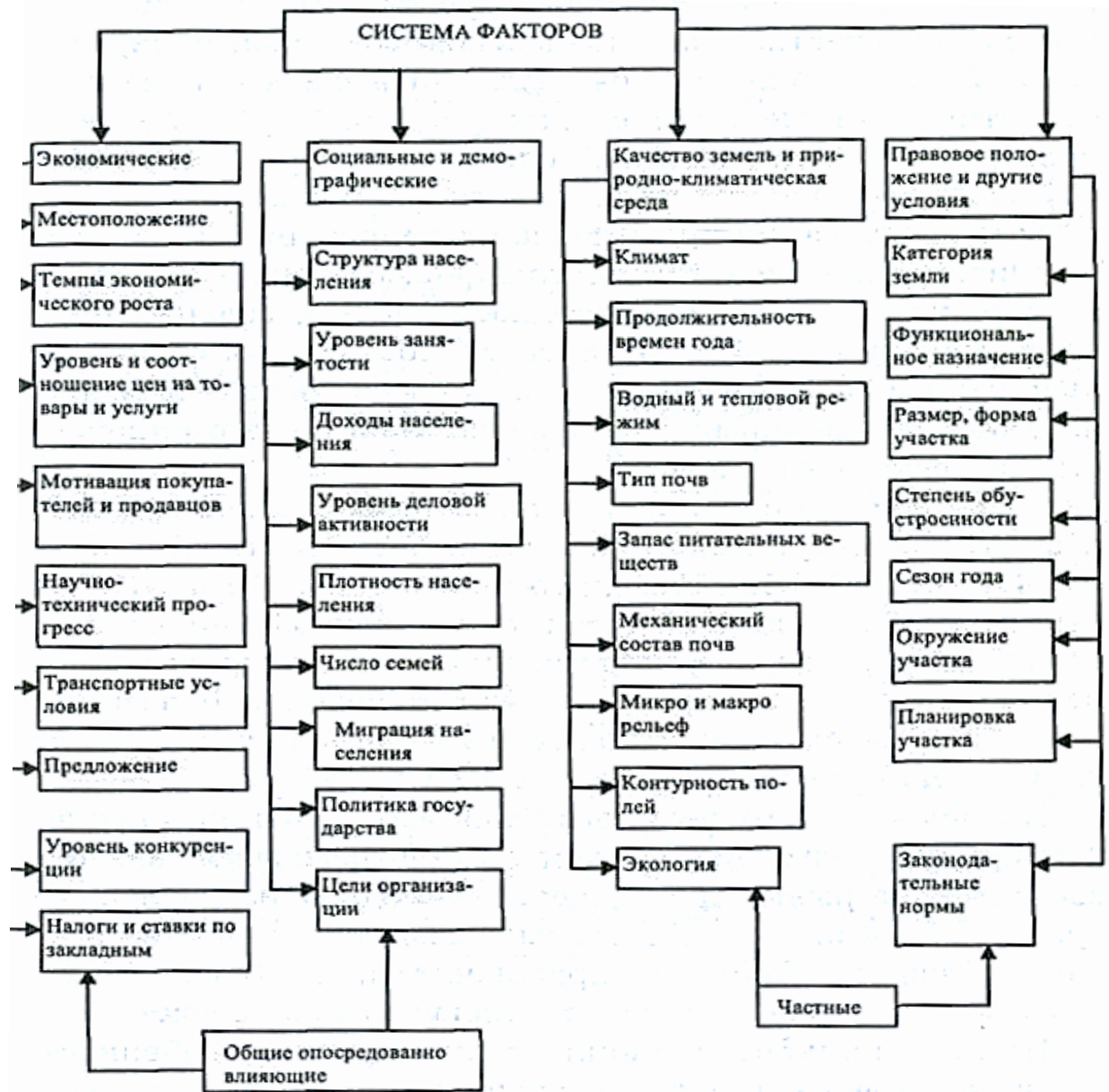
В число социальных факторов включают тенденции изменения численности населения, его возрастной состав, образовательный уровень, социальный статус и т.д.

В состав административных факторов входят различного рода ограничения, контроль, условия получения прав на строительство недвижимости, правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).

Окружающую среду определяют состояние социальной инфраструктуры, транспортные условия, экология, местонахождение недвижимости.

В число факторов, определяющих спрос, входят также политические, национальные, культурные условия, традиции населения.

Каждый из перечисленных и других факторов влияет на спрос и предложение на рынке недвижимости.



Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на земельные участки может вести к росту спроса на них, если они неудобно расположены, требуют больших затрат для освоения и использования. При этом высокая цена на участки не обязательно предполагает увеличения их предложения.

На спрос/предложение, а также на стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики земельного участка;
- расположение земельного участка;
- доход, который можно получить, используя земельный участок.

Влияние на рыночную стоимость факторов, которые опосредованно влияют, зачастую невозможно измерить в абсолютной или пропорциональной величине, поскольку действуют они не отдельно, а в совокупности. А вот факторы, связанные непосредственно с объектом, поддаются измерению – прослеживается зависимость рыночной стоимости от площади, назначения участка и прочих факторов. Рассмотрим их более подробно.

На основании источника информации «Справочник оценщика недвижимости-2016» под редакцией Лейфера Л. А. Том 3, «Земельные участки», издание четвертое, Нижний Новгород, 2016 (далее «Источник»), в целом по земельным участкам могут выделяться следующие ценообразующие факторы:

Местоположение земельного участка – важная ценообразующая характеристика для земельных участков различной категории земель и назначения. Согласно вышеуказанному источнику, распределение отношений удельных стоимостей участков выглядит следующим образом:

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,76	0,79
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,68	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,54	0,58
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46

Расположение относительно автомагистралей – данный фактор имеет существенное значение только для земель под индустриальную застройку и объектов придорожного сервиса. Нахождение объекта в непосредственной близости от крупных автодорог по сравнению с аналогичными, но расположенными на удалении от крупных авто увеличивает стоимость, согласно Источнику, на 14-40% в зависимости от важности и значимости прилегающей автодороги.

Расположение относительно красной линии – параметр, важный для участков под офисно-торговую застройку. На основании консультации с риелторами (Черненко Юрий Владимирович, 272-16-93, АН "Кром"; Василовский Роман Сергеевич, 259-25-38, АН "Аревера"; Загайнова Алла Леонидовна, 8-902-978-9738, АН "Гранта"), при нахождении объекта на красной линии его стоимость возрастает на 10-30%.

Интенсивность транспортного потока идентична расположению относительно автомагистралей и имеет такой же диапазон расхождения стоимостей.

Наличие свободного подъезда к участку – характеристика наиболее приемлема к участкам под промышленные объекты. Свободный доступ к объекту, отсутствие потребности пересекать чужой земельный участок позволяет увеличить рыночную стоимость объекта, согласно Источнику, на 12-31%.

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке – также применимо к промышленным участкам. Согласно Источнику, при наличии железнодорожной ветки на земельном участке его стоимость возрастает на 8-24%.

Асфальтирование участка является существенным преимуществом при эксплуатации

участка, поэтому его наличие увеличивает стоимость на 9-25%.

Передаваемые имущественные права наибольшее влияние оказывают на участки под индустриальную застройку: участки в долгосрочной аренде дешевле участков в собственности на 8-12%, в краткосрочной – снижение стоимости может достигать 45%. Наименьшая чувствительность у объектов под МЖС – соответственно 6-18% и 27%.

Общая площадь при одинаковом назначении и категории земельного участка влияет обратно пропорционально, т.е. чем больше площадь участка, тем меньше стоимость относительной единицы. Численно это влияние можно определить в виде степенной зависимости (формула торможения):

$$K=(S_o/S_a)^k-1,$$

где K - поправка на разницу площади;

S_o - площадь оцениваемого объекта;

S_a - площадь аналога;

k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения). Согласно Источнику, данный коэффициент для участков под индустриальную застройку равен -0,097, под офисно-торговую равен -0,094, земли сельскохозяйственного назначения имеют коэффициент -0,106, МЖС -0,089, ИЖС -0,139, под объекты рекреации -0,089, под объекты придорожного сервиса -0,103.

Наличие электроснабжения на участке играет роль в ценообразовании практически всех категорий земельных участков. Участок, имеющий подведенное электроснабжение, отличается от аналогичного без электроснабжения на 9-25%, согласно Источнику. Данные величины подтверждаются мнением участников рынка (Черненко Юрий Владимирович, 272-16-93, АН "Кром"; Василовский Роман Сергеевич, 259-25-38, АН "Аревера"; Загайнова Алла Леонидовна, 8-902-978-9738, АН "Гранта"), указывающими отличие на 10-15% в зависимости от местоположения и категории земельного участка.

Наличие водоснабжения и канализации на участке, а также *наличие газоснабжения* на увеличивают его стоимость, согласно Источнику, на 8-28% и 9-23% соответственно.

Рассмотрев вышеназванные параметры, однако, следует помнить, что при наличии 2 и более параметров, улучшающих земельный участок, их удельная ценность снижается.

Кроме того, следует учитывать, как фактор, влияющий на стоимость, величину возможного *торга*, который по результатам интервьюирования участников рынка (на основании консультации с риелторами (Черненко Юрий Владимирович, 272-16-93, АН "Кром"; Василовский Роман Сергеевич, 259-25-38, АН "Аревера"; Загайнова Алла Леонидовна, 8-902-978-9738, АН "Гранта") может составлять от 0 до 30% в зависимости от категории земли, назначения и прочих факторов.

8.5 Динамика цен

Проведем анализ актуальных предложений о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Ширинском районе Республики Хакасия. По результатам анализа рынка земельных участков была сделана выборка предложений к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Таблица. Подборка актуальных предложений продажи земельных участков в Ширинском районе Республики Хакасия

№ п/п	Местоположение объекта	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник информации
1	Хакасия, Шира	200 000	60 000	0,30	https://hakasiya-resp.сельхозпортал.рф/messages/4076206-Prodam-uchastok20-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP40-km-do-goroda.html

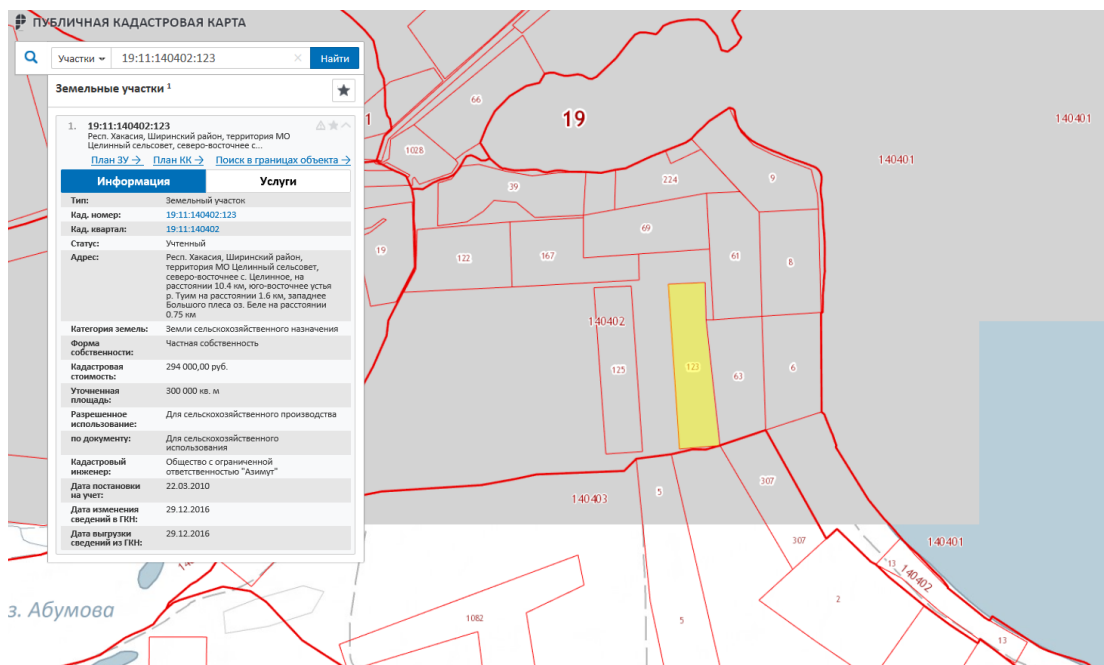
2	Хакасия, Ши́ра	700 000	250 000	0,36	https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-land-lot/2283933-7000-0-sot-250000-rub
3	Ширинский р-он, оз.Беле	350 000	500 000	1,43	https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_279027555
4	Хакасия, Ши́ра	300 000	1 000 000	3,33	https://hakasiya-resp.сельхозпортал.рф/messages/4437722-Prodam-uchastok30-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP20-km-do-goroda.html
5	Хакасия, Ши́ра, северо-западный берег Большого Плёса оз.Белё.	100 000	450 000	4,50	https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_774718018
6	Ширинский р-он, оз.Беле	300 000	1 500 000	5,00	http://hakasiya.doski.ru/shira/prodam-uchastok-oz-bele-stroitelstvo-msg500105.htm?cat=21&plc=22
7	Ширинский р-он, оз.Беле	50 000	300 000	6,00	https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1065403106
8	Хакасия, Ши́ра	260 000	1 800 000	6,92	https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_824783366
9	РХ Хакасия, Ширинский район, ориентир с. Черное озеро	780 000	6 000 000	7,69	https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_78_ga_snt_dnp_1026111465
10	Республика Хакасия, Ширинский р-н	600 000	5 000 000	8,33	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-shira-58838064

Цена продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Ширинском районе Республики Хакасия находится в диапазоне от 0,30 руб./кв.м. до 8,30 руб./кв.м. Средняя стоимость на основании представленной выборки для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет 4,4 руб./кв.м. без корректировки на торг. Ценообразующими параметрами в данном случае являются площадь земельного участка, наличие коммуникаций.

9. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

Описание подлежащего оценке имущества проводится на основании правоустанавливающей и технической документации на объект оценки, а также на основании личного освидетельствования объекта оценщиком.

Наименование	Земельный участок
Адрес	Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км
Правообладатель	Гражданин(ка) России Ярлыкова Ирина Ильинична дата рождения 12.09.1963 г, паспорт: 0408 №601155 выдан Отделом УФМС России по Красноярскому краю в гор. Ачинске и Ачинском р-не, 02.10.2008г., проживающий(ая) по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Северная, дом 68
Площадь земельного участка, кв. м	300 000
Кадастровый номер земельного участка	19:11:140402:123
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на земельный участок	Право собственности
Форма участка	Прямоугольная
Наличие улучшений (строений, коммуникаций)	Нет
Наличие деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный
Ограждение участка	Отсутствует
Наличие освещения территории	Отсутствует
Тип подъездных путей	Сезонные, грунтовая дорога
Состояние подъездных путей	Удовлетворительное, имеются ямы
Прочая существенная информация	Отсутствует



<http://pk5.rosreestr.ru/#x=10025516.083680287&y=7291154.759394667&z=14&text=19%3A11%3A140402%3A123&type=1&app=search&opened=1>

Правоустанавливающая и правоподтверждающая документация на объект оценки	Выписка из ЕГРП № 00-00-4001/5131/2016-1901 от 05.12.2016г
Техническая документация на объект оценки	-

9.1. Результаты анализа достаточности и достоверности информации

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

Согласно п. 12 ФСО № 3 «информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке».

В данном случае:

Данные о правовом статусе получены из представленных правоустанавливающих и (или) правоподтверждающих документов, информация, представленная на бумажных носителях и в электронной форме, не содержит ошибок, исправлений, внутренних противоречий, искажений данных и сверена оценщиком с оригиналами документов.

Адресные характеристики проверены при осмотре, технические характеристики определены по представленным документам.

Для идентификации характеристик объектов аналогов проведены телефонные консультации с авторами объявлений. В процессе консультаций уточнена информация, отраженная в объявлении с уточнением цены предложений к продаже аналогов и включении в стоимость НДС. Копии объявлений, распечатки страниц интернет-сайтов, содержащие предложения к продаже аналогов приложены к настоящему отчету.

Иная проанализированная в отчете информация содержится на официальных сайтах с указанием ее владельца, ссылки на источники информации приведены в отчете.

Таким образом, можно сделать вывод, что информации, предоставленной Заказчиком, полученной в ходе осмотра и анализа рынка, достаточно для проведения оценки и у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

9.2 Вывод о ликвидности объекта оценки

Ликвидность объекта является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. На срок реализации объекта на рынке, в свою очередь, будет влиять эластичность спроса на данный вид имущества, состояние имущества, соответствие современным технологиям, масштабность.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта оценки, состояние рынка недвижимости. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации² ликвидность имеет следующие

² Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение

градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	до 1 мес	2-3	4-6	7-18

При анализе степени ликвидности был произведен методом обзвона опрос компаний, реализующих аналогичные объектам оценки объекты. Список компаний представлен в таблице ниже.

№ п/п	Название	Телефон	Сайт	Данные о сроках реализации объектов, аналогичных объектам оценки
1	АН «Кром»	(391) 293-04-05	http://www.krom.su/	2-5 мес
2	АН «Аревера»	(391) 290-44-88	http://www.arevera.ru/	2-3 мес
3	АН «Этажи»	(391) 219-77-88	http://www.etagi.com/	4 мес
4	АН «Перспектив»	(391) 295-85-55	http://перспектив24.рф/	4-5 мес

Таким образом, срок реализации объектов в среднем равен 4 месяцам.

№ п/п	Наименование объекта	Экологическая обстановка в районе	Транспортная доступность	Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	Срок экспозиции объекта оценки	Выводы о степени ликвидности
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 300 000 кв.м., адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км Кадастровый номер 19:11:140402:123	Хорошее	Хорошая	Имеется, подтверждается	4	Средняя

Принимая во внимание район расположения оцениваемого земельного участка, разрешенное использование и прочие факторы, можно сделать вывод, что средний срок реализации такого объекта будет составлять 4 мес., т.е. ликвидность земельного участка — средняя.

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

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

Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является сельскохозяйственное производство.

11. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.

Подходы к оценке рыночной стоимости земельных участков.

В процессе работы были собраны необходимые рыночные данные, проведен анализ информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости, применяя методы оценки по затратам на замещение объекта оценки, сравнимым продажам и доходу.

Окончательная величина стоимости получена путем согласования величин стоимости, полученных использованными подходами к оценке.

Процедура оценки включает следующие этапы:

- осмотр объекта оценки;
- сбор данных: о продажах аналогичных объектов на рынке Красноярского края; об аренде аналогичных объектов; о затратах на строительство подобных объектов;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта;
- применение для оценки рыночной стоимости имущества затратного, сравнительного и доходного подходов, или обоснование отказа от их использования;
- определение итоговой величины рыночной стоимости имущества путем согласования результатов оценки, полученных использованными подходами;
- написание отчета.

При проведении оценки Заказчиком представлена правоустанавливающая и техническая документация на объекты недвижимого имущества. Источники информации, использованные при оценке, приведены в приложении к настоящему Отчету.

Подходы к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

В мировой практике для рыночной оценки земельных участков применяются три подхода:

- 1) доходный;
- 2) сравнительный;
- 3) затратный.

Подходы к оценке стоимости различных объектов недвижимости, в том числе и земельных участков, принципиально одинаковы во всех развитых странах: сравнительный, доходный и затратный. Однако условия реализации этих подходов в разных странах отличаются в зависимости от особенностей национальных рынков и специфики осуществления оценочной деятельности. Важнейшими факторами применения конкретных методов оценки земельных участков в отдельных странах являются степень развития земельного рынка и его государственного регулирования, уровень развитости земельного законодательства, различия в доступности рыночной информации и др. В Федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО N2 1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N2 2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО N2 3) конкретизация методов оценки земельных участков не приводится.

В стандартах и правилах оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков подробные указания по отдельным подходам к оценке и методам оценки земельных участков, а также выбору соответствующего метода для конкретных целей также отсутствуют. Единственным документом, в котором содержится достаточно детальное описание методов оценки рыночной стоимости земельных участков, в настоящее время являются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений России от 6 марта 2002 г. N2 568-Р. В данных методических рекомендациях принята классификация методов оценки земельных участков, в целом соответствующая классификации и содержанию методов оценки земли, рекомендуемых Международными стандартами оценки. 81 В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке. В рамках каждого из подходов оценщик вправе

самостоятельно выбирать конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Методы в рамках каждого из подходов к оценке земельных участков в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков представлены на рисунке ниже. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.



Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков носят рекомендательный характер. В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

В учебной литературе встречаются иные методы расчета стоимости земельных участков: метод затрат на освоение, метод затрат на воспроизводство инфраструктуры и метод типовых инвестиционных контрактов.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной разными методами, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка.

Затратный подход

Суть затратного подхода заключается в оценке затрат на создание, восстановлении или замещении объекта оценки. Однако земельный участок является уже существующим специфическим природным объектом, поэтому в полной мере такой подход при оценке его рыночной стоимости не может быть применим. При проведении оценки могут использоваться лишь отдельные элементы данного подхода.

Доходный подход

Доходный подход предусматривает определение стоимости земельного участка на основании оценки доходов от его использования. При этом при проведении оценки должны учитываться не только фактически получаемые, но и возможные доходы от земельного участка при переходе на более эффективные виды его использования.

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход.

При оценке земли данный подход используется редко. К ограничениям в использовании относятся неравномерность получаемых доходов, нестабильность цен, большой разброс

продажных цен и доходов среди аналогичных земельных участков на рынке. На дату оценки рынок аренды земельных участков в Красноярском крае практически не развит. В аренду сдаются только государственные земельные участки с законодательно установленными арендными ставками. Использование данных арендных ставок при расчете рыночной стоимости доходным подходом оценщик считает не корректным, так как они не являются рыночными.

Оценщик отказывается от использования доходного подхода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком. Подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков.

Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж, метод распределения и метод выделения.

Выбор методов оценки

Оценка стоимости несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы. Можно ограничиться лишь теми, которые более всего соответствуют ситуации.

Метод оценки — способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Для оценки земельного участка, Оценщик использовал сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж.

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод выделения.

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения.

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Поскольку в качестве объекта оценки выступает земельный участок без каких-либо построек, и имеется информация на рынке по сопоставимым продажам, оценщиком было принято решение выбрать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход, Метод сравнения продаж.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

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

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации

корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Процедура расчета стоимости методом сравнения продаж.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

Оценщик изучает земельный рынок, проводит его сегментирование и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки.

К характеристикам типичного для данного сегмента земельного участка относятся:

- целевое назначение земель;
- зонирование и разрешенные варианты землепользования;
- местоположение;
- потребительские свойства земель (плодородие и другие характеристики почвы);
- передаваемые юридические права собственности и др.

Характеристики типичного для данного сегмента земельного рынка субъекта включают: инвестиционную мотивацию; платежеспособность; социально-юридический статус; источники и формы финансирования; предпочтения покупателей и др.

В результате сегментирования земельные участки делятся на следующие группы:

- участки, используемые для целей садоводства и огородничества;
- участки, используемые для индивидуального жилищного строительства;
- участки, используемые для массового жилищного строительства;
- участки под объектами коммерческой недвижимости;
- участки под промышленной застройкой;
- участки под общественными объектами и т.п.

Затем необходимо собрать информацию о недавних продажах сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте земельного рынка. Для накопления и дальнейшей обработки информации о ценах, котировках, спросе и предложении по продаже аналогичных участков земли на каждом сегменте земельного рынка используются регистрационные карточки. Рыночная информация о сделках купли-продажи земельных участков может классифицироваться по однородным группам исходя из таких признаков, как: территориальное положение, возможный вариант землепользования, потребительские свойства, что позволяет по каждому сегменту сгруппировать продажи земельных участков с аналогичными вариантами использования или такими вариантами землепользования, которые конкурируют между собой на данной географической территории.

Для сравнения используется несколько проданных земельных участков. Обычно достаточно от трех до пяти аналогов, но большее их число повышает достоверность оценки.

Количество объектов аналогов, используемых в расчетах, прежде всего зависит от их сопоставимости, т.е. меры соответствия, проданного и оцениваемого земельных участков по элементам сравнения. Критерием сопоставимости выступает конкурентоспособность. Если оцениваемый и сопоставимый земельные участки не конкурируют на одном сегменте земельного рынка, то они не сталкиваются с одними и теми же силами спроса и предложения, в результате

чего использование цены продажи сопоставимого участка может привести к ошибочным оценкам.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками.

Проводится отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки были осуществлены в типичных рыночных условиях.

Источники информации о сделках с земельными участками:

- регистрационные палаты;
- земельные комитеты;
- риэлтерские и оценочные фирмы;
- различные информационные издания.

Необходимо иметь в виду, что при регистрации цена сделки фиксируется со слов продавца и покупателя без подтверждения ее достоверности, а цены предложений отличаются от цен продаж в зависимости от сбалансированности спроса и предложения. Поэтому желательно, чтобы данные о продажах сравниваемых земельных участков были подтверждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом) или посредником.

Кроме того, при выборе объекта аналога обращают внимание на типичный срок экспозиции, независимость субъектов сделки, инвестиционную мотивацию. Инвесторы должны иметь аналогичные мотивы, а покупаемые земельные участки одинаковое назначение. Для определения возможного использования объекта оценки следует учитывать нормы зонирования. Например, если два земельных участка находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Характеристики (элементы) сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км	Ширинский р-он, оз.Беле	Ширинский р-он, оз.Беле	Хакасия, Шира
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного производства
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Наличие водоснабжения	Нет	Нет	Нет	Есть
Площадь, кв.м	300 000,00	300 000,00	50 000,00	260 000,00
Цена предложения к продаже объекта-аналога, руб.		1 500 000	300 000	1 800 000

Цена предложения к продаже, за 1 кв.м объекта-аналога, руб.		5,00	6,00	6,92
Источник информации		http://hakasiya.doski.ru/shira/prodam-uchastok-oz-bele-stroitelstvo-msg500105.htm?cat=21&plc=22	https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1065403106	https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_824783366
Контактные данные		8-923-273-19-06	8-983-257-73-26	8-983-271-05-51

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

Если оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого, то в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке фактических цен продаж сравниваемых объектов поправки производятся в цене сопоставимого участка. При этом необходимо ответить на вопрос: За какую цену был бы продан сопоставимый земельный участок, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. Например, когда сравниваемый земельный участок уступает оцениваемому участку, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той величины, за которую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками оцениваемого земельного участка.

Оценка земельного участка путем сравнения с другими проданными участками земли может производиться двумя способами: по элементам сравнения или с помощью единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условия заключения сделок с ними, которые влияют на величину цены продажи. Путем анализа сравнительных продаж определяется стоимость типичного (стандартного) земельного участка, который является затем основой расчета стоимости других участков земли. В качестве типичного земельного участка может использоваться реальный или гипотетический участок.

Для лучшей организации процесса сравнения рекомендован стандартный порядок анализа элементов сравнения. При сравнении земельных участков необходимо учитывать следующие элементы.

Оцениваемые права собственности. В Российской Федерации земельные участки могут находиться на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения (только для физических лиц), постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного срочного пользования. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

Условия финансирования. Условиями сделки могут быть выплаты продавцом процента от кредита.

Условия продажи. Корректировка на этот элемент отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также обстоятельства, при которых они принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка.

Дата продажи. При сравнении даты проведения оценки с датой продажи аналогично определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же и изменившихся рыночных условиях. При этом могут вноситься два вида корректировок: один вид учитывает сезонные колебания цен продаж и данный вариант землепользования; другой вид поправок отражает колебания цен на земельные участки только с конкретным местоположением. Корректировки обычно вносятся поквартально, за исключением периодов резких скачков цен.

Корректировки по первым четырем элементам сравнения вносят последовательно, путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Местоположение. При сопоставлении местоположения участка анализируется влияние

окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным и экономическим факторам.

Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, корректировки, как правило, не вносятся. В редких случаях, когда участок расположен на краю района и на него воздействуют либо позитивные, либо негативные факторы, ни один из которых не затрагивает оцениваемого участка, необходимо вносить поправку.

Если сопоставимый участок находится в другом районе, то следует провести анализ возможных различий между этими районами; при жилой застройке учитываются такие факторы, как транспортная доступность, инженерное обеспечение, экология, престижность корректировки вычисляется на основе анализа парных продаж.

Физические характеристики. В процессе сравнения выявляются и рассматриваются только крупные физические различия, при этом не обходим личный осмотр каждого из сопоставимых земельных участков. Наиболее точная корректировка на отличия физических характеристик осуществляется методом корреляционно-регрессивного анализа. При внесении поправки на размер участка определяется зависимость цены продажи одной сотки от площади земельного участка.

Корректировки на два последних элемента сравнения вносятся во вторую очередь путем применения к результату, полученному после корректировок на первые четыре элемента сравнения, в любом порядке.

Способ типичного (стандартного) земельного участка широко используется для оценки участков приблизительно одного размера, которые сильно отличаются по элементам сравнения, например, садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан. Преимуществом метода типичного участка является то, что в его основе лежит подход сравнения продаж, который позволяет учесть различия по элементам сравнения.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики (элементы) сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5
Цена предложения к продаже, за 1 кв.м объекта-аналога, руб.		5,00	6,00	6,92
Корректировка на торг		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Корректировка, руб.		-0,46	-0,55	-0,64
Скорректированная цена, руб.		5	5	6
Права собственности на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5	5	6
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5,00	5,00	6,00
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		5,00	5,00	6,00
Состояние (условия) рынка		2017, май	2017, июнь	2017, июнь
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5,00	5,00	6,00
Наличие водоснабжения	Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-16,00%
Корректировка, руб.		0	0	-1
Скорректированная цена, руб.		5,00	5,00	5,00
Местоположение	Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км	Ширинский р-он, оз.Беле	Ширинский р-он, оз.Беле	Хакасия, Шири
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5,00	5,00	5,00
Площадь, кв.м	300000,00	300000,00	50000,00	260000,00
Корректировка на площадь $K = (S_o / S_a)^{-0,106-1}$, где S_o , S_a — площади объекта оценки и аналогов соответственно		0,00%	-17,30%	-1,51%
Корректировка, руб.		0,00	-0,87	-0,08
Скорректированная цена, руб.		5,00	4,13	4,92
Общая чистая коррекция		0,00	-0,87	-0,08
Общая чистая коррекция, в % от цены предложения к продаже		0,00%	-14,50%	-1,16%
Общая валовая коррекция		0,00	0,87	0,08
Общая валовая коррекция, в % от цены предложения к продаже, (1)		0,00%	14,50%	1,16%

Величина обратная величине общей валовой коррекции, (2) = 1- (1)		1,00	0,86	0,99
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена продажи, руб. (3)		5,00	4,13	4,92
Весовой коэффициент, (4) = (2) / $\sum$ (2)		0,35088	0,30175	0,34737
Сумма весовых коэффициентов, $\sum$ (4)	1,0000			
Промежуточный результат, (5) = (4)*(3)		1,75	1,25	1,71
Сумма промежуточных результатов, (6) = $\sum$ (5)	4,71			
Средняя стоимость земельного участка в собственности за 1 кв.м, руб. , (6)	4,71			
Площадь, кв. м., (7)	300 000,00			
Стоимость земельного участка, округлено, руб., =(6)*(7)	1 413 000			

Определение вносимых корректировок

Рассматриваемые корректировки включают в себя, рыночные условия, состояние объекта недвижимости, удобства и другие уместные характеристики. Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 м² общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов.

При этом корректировки вносятся со знаком:

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

Корректировка на торг. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Для оценки корректировки на торг приняты данные по Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. Том 3 «Земельные участки», Нижний Новгород, 2016 г. табл. 77, стр. 279, для участков под сельскохозяйственное использование в размере -9,2%. Скрин-образ источника приведен в приложении.

Корректировка на условия финансирования сделки.

В связи с закрытостью информации об условиях финансирования сделок, данная поправка принимается равной 0%.

Корректировка на условия продажи.

Данная поправка необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична (сделки, заключенные под давлением; сделки в более короткие по сравнению с рыночными сроками; финансовые, корпоративные и родственные связи; особые условия налогообложения и др.). Поскольку среди аналогов не выявлено объектов с нетипичными условиями продажи, данная корректировка приближена к 0%.

Корректировка на время продажи.

В связи с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов действительны на дату оценки, поправка на время продажи приближена к 0%.

Корректировка на местоположение.

Поправка к объектам-аналогам не применяется, так как объекты расположены в одном районе.

Корректировка на имущественные права.

Поправка к объектам-аналогам не применяется, так как права на объект оценки и объекты-аналоги идентичны.

Корректировка на площадь

Объекты большой площади сложнее реализуются на рынке недвижимости и их стоимость ниже стоимости объектов небольшой площади в пересчете на один квадратный метр. Срок экспозиции на рынке объектов большой площади дольше, чем аналогичных объектов небольшой площади.

Корректировка рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>. Расчет поправки на площадь выполнялся по следующей формуле:

$$K = (S_o / S_a)^k - 1, \text{ где}$$

K - поправка на разницу площади;

S_o - площадь оцениваемого объекта;

S_a - площадь аналога;

k - коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).



Рис. 111

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 100 000 кв.м (10 га)

182

Коэффициент торможения определяется по Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. Том 3 «Земельные участки», Нижний Новгород, 2016 г. рис. 111 стр. 182 среднее значение коэффициента торможения составляет -0,106. Значит, формула будет иметь вид: $K = (S_o/S_a)^{-0,106} - 1$

Корректировка на наличие водоснабжения. Согласно источнику информации «Справочник оценщика недвижимости. Том 3 «Земельные участки», Нижний Новгород, 2016 г. Лейфер Л.А. табл. 61 отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией, составляет 1,16. Таким образом величину корректировки на наличие водоснабжения и канализации принимаем в размере -16%. Скрин-образ источника приведен в приложении.

Общая чистая коррекция – сумма величин корректировок (без учета корректировки на торг).

Общая чистая коррекция, в % от цены предложения к продаже – величина общей чистой коррекции, отнесенная к цене предложения к продаже.

Общая валовая коррекция – сумма абсолютных величин корректировок (без учета корректировки на торг).

Общая валовая коррекция, в % от цены предложения к продаже – величина общей валовой коррекции, отнесенная к цене предложения к продаже.

Для каждого объекта-аналога получена скорректированная цена. На основании данного ряда скорректированных цен выведем значение стоимости в рамках описываемого подхода.

Обоснование вывода единого значения стоимости заключается в придании каждому члену ряда весового коэффициента, учитывающего степень отличия объекта-аналога от объекта оценки. При этом принимается во внимание диапазон разброса скорректированных цен предложений к продаже, количество корректировок для каждого объекта-аналога, общий процент корректировок, взятых по абсолютной величине, общий процент корректировок, определенный как разница между положительными и отрицательными корректировками, а также любые другие данные, влияющие на вес объектов-аналогов объекта оценки.

Таким образом, сформулируем правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости объекта оценки выбирается итоговая скорректированная

цена предложения объекта-аналога (либо объектов-аналогов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравниваемых объектов различаются. Поэтому проводим согласование скорректированных величин стоимости предложения к продаже объектов-аналогов путем расчета средневзвешенной (либо среднеарифметической³) величины методом весовых коэффициентов. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен предложений к продаже тех объектов-аналогов, количество примененных корректировок которых минимально. Весовые коэффициенты рассчитываются исходя из количества примененных корректировок

Таким образом, стоимость земельного участка, полученная сравнительным подходом, составляет: 1 413 000 рублей без учета НДС.

³ Расчет среднеарифметической величины оправдан, если количество отобранных объектов-аналогов минимально, если величины скорректированных цен достаточно близки.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование — это анализ альтернативных заключений, полученных применением трех различных подходов к оценке, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Сегодня логика проведения процедуры согласования требует четкого выделения ряда критериев, по которым должно быть проведено сравнительное исследование соответствия им каждого из применяемых подходов оценки.

По каждому из критериев выставляются баллы, после чего проводится окончательное согласование результатов оценки.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что земельный участок сам по себе не способен приносить доход его владельцу, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Расчет согласованной рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

п/п №	Наименование объекта	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. округленно
	Вес подхода	0	1	0	1,0000	1,0000
1	Земельный участок, категория земель: <i>земли сельскохозяйственного назначения</i> , разрешенное использование: <i>для сельскохозяйственного производства</i> , общая площадь: 300 000 кв.м., адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км Кадастровый номер 19:11:140402:123	<i>Не применялся</i>	1 413 000	<i>Не применялся</i>	1 413 000	1 413 000
	ИТОГО:				1 413 000	1 413 000

* НДС не облагается, согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 300 000 кв.м., адрес объекта: Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с. Целинное, на расстоянии 10.4 км, юго-восточнее устья р. Туим на расстоянии 1.6 км, западнее Большого плеса оз. Беле на расстоянии 0.75 км, Кадастровый номер 19:11:140402:123, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений (без учета улучшений), по состоянию на 29 июня 2017 г (НДС не облагается, согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ) составляет:

1 413 000 рублей (Один миллион четыреста тринадцать тысяч рублей)

Нами заверяется, что использованные факты и информация основываются на данных заказчика, собственника, расчетах, заключениях, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы в рамках конкурсного производства, а также в качестве материалов, подтверждающих стоимость имущества, для предоставления в суд в рамках процедуры банкротства физического лица. Иное использование не предусмотрено
--	---

Оценщик



Е.Ю. Рябцев

Генеральный директор ООО «ИнвестОценкаАудит»



К.Ю. Сабада

Дата составления отчета: 17 июля 2017 г

15. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Настоящая Оценка была проведена в соответствии и на условиях, определенных Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297-299; от 25 сентября 2014 г №611, Кодексом Профессиональной Этики и некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Союз оценщиков «Сибирь».

Оценщик произвел личную инспекцию оцениваемого имущества, имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его расположения.

Оценщик заявляет, что факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика. Анализ и заключения, проведенные при оценке, ограничены только сообщенными допущениями и условиями, наложенными либо условиями исходной задачи, либо введенными нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

У подписавших данное заключение не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем Заключении, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов. Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов отчета.

Дата составления отчета: 17 июля 2017 г

16. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

- Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая. – М.: Издательская группа ИНФРА-М – НОРМА, 1997. – 560 с.
- Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135 ФЗ (ред. От 05.07.2016г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ» б/н от 10.09.2008 г.
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 – 224с.
- Прорвич В.А. «Основы экономической оценки городских земель». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 336 с.
- А. Севостьянов. Оценка земель с помощью коэффициента дифференциации. - М.: Ж. Проект, № 2, 1994 г.
- Артеменко, А. Севостьянов, А. Шнитман. Рыночная цена земли в городах. - М.: Ж. Проект, № 1, 1995 г.

Приложение № 1 - ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

haskiya.doski.ru/shira/prodam-uchastok-oz-bele-stroitelstvo-msg500105.htm

ДОСКИ.RU

Поиск по сайту...

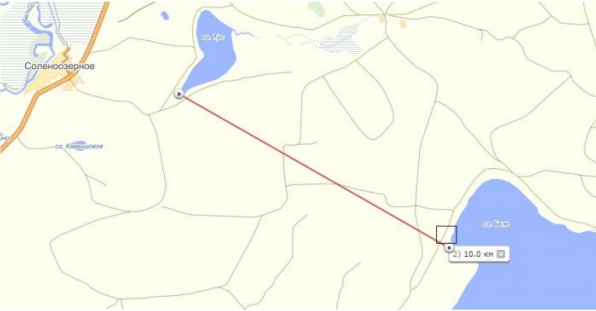
Земельные участки Хакасия НАЙТИ

Рубрика объявления: Недвижимость в Хакасии в Шире \ Земельные участки \ Земли прочего использования \ Продам

<< Предыдущее объявление Следующее объявление >>

Продам или обмену на квартиру земельный участок Земельный участок под гостевой дом в п.Приiskовый (Хакасия), Ивановские озера

Продам участок оз.Беле (строительство)



Содержание: Продам земельный участок 30 Га. Цена договорная.

Озеро Беле расположено в центральной части Хакасии, Ширинском районе, в 8 км севернее озера Шира и в 16 км от п. Жемчужный, в 180 км от Абакана и 340 км от Красноярска. Это самое крупное озеро Республики Хакасия. Котловина озера представляет собой широкое корытообразное углубление, вытянутое в северо-восточном направлении. Состоит озеро Беле из двух половин, получивших среди местного населения статус самостоятельных водоемов — Большое Беле и Малое Беле, соединенных между собой узкой и глубокой протокой. Площадь его водной поверхности составляет около 80-ти квадратных километров, протяженность береговой линии более 60-ти километров, глубина достигает нескольких десятков метров. Вода в озере слабо минерализована, в ее составе преобладает сернокислый натрий, или глауберова соль. Вода близка по составу к целебному источнику курорта Карповы Вары. Местность вокруг озера холмистая, разделенная долинами.

Площадь участка 3000 соток
Цена 1 500 000 РУБ
 Дата объявления 8.05.2017

Объявление № 500105

Продавец По Беле

8-923-273-19-06

Написать автору объявления

Редактировать / удалить

Поднять и закрепить

В избранные объявления

Пожаловаться

Поделиться

<http://haskiya.doski.ru/shira/prodam-uchastok-oz-bele-stroitelstvo-msg500105.htm?cat=21&plc=22>

avito.ru/shira/zemelynye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1065403106

Все объявления в Шире / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее →

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

№ 1065403106, размещено 13 июня в 21:10 123 (+5)

300 000 ₽

Купить в кредит

8 983 257-73-26

Написать сообщение

Агентство: **Игорь**

Подтвержден На Avito с сентября 2008

Адрес: Хакасия, Шира, СТ озеро Беле, Малый Плес снт



Кадастровый номер 19:11:100***** проверен

Посмотреть отчет

Назначение участка: для сельскохозяйственного использования; Расстояние до города: 25 км; Площадь: 500 сот.

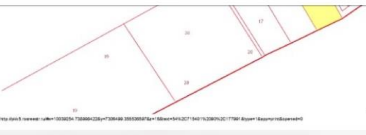
ТРИАЛ-СПОРТ

КрасМама.Ру : Профиль | продает палатку в красн | Публичная кадастровая | Купить земельный участ | Участок 35 га (СНТ, ДНП) | Участок 5 га (СНТ, ДНП) | Участок 26 га (СНТ, ДНП) | Участок 10 га (СНТ, ДНП) | Продает участок оз.Беле

avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1065403106

Участок 5 га (СНТ, ДНП) 300 000 Р

Игорь 8 983 257-73-26 Написать сообщение



Кадастровый номер 19:11:100***** проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: для сельскохозяйственного использования; Расстояние до города: 25 км; Площадь: 500 сот.

Адрес: Хакасия, Шира, СТ озеро Беле Малый Плес снт [Посмотреть карту](#)

Продам Участок 5 Гектар. Озеро Беле Малый плес.Первая береговая линия - протяженность по берегу - 90 метров. Собственность с 2010 года. Огород в огород - дачный массив - первые три линии проданы (на публичной кадастровой карте все видно). Тянут свет - тех условия получены. Фото по запросу. Возможен не большой торг - цена и так подарок. Кадастровый номер 19:11:100706:15

[Пожаловаться](#)

СКИДКА 25% НА ТУРИСТИЧЕСКОЕ СНАРЯЖЕНИЕ 2017

Выбираете себе палатку?

Туристические кемпинговые палатки Alexika - мечта туриста! Наши эксперты помогут с выбором.

Купля участка

https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1065403106

КрасМама.Ру : Профиль | продает палатку в красн | Публичная кадастровая | Купить земельный участ | Участок 35 га (СНТ, ДНП) | Участок 5 га (СНТ, ДНП) | Участок 26 га (СНТ, ДНП) | Участок 10 га (СНТ, ДНП) | Продает участок оз.Беле

avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_824783366

Все объявления в Шире / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 26 га (СНТ, ДНП) № 824783366, размещено 9 июня в 17:39 581 (+4)

1 800 000 Р [Купить в ипотеку](#)

8 983 271-05-51

Написать сообщение

Продавец: Максим Подтвержден На Avito с августа 2016

Адрес: Хакасия, Шира




Расстояние до города: 60 км; Площадь: 2600 сот.

До населенного пункта 8 км. гравийная трасса к участку есть хороший

Выбираете себе палатку?

Туристические кемпинговые палатки Alexika - мечта туриста! Наши эксперты помогут с выбором.

КрасМата.ру : Профиль | Я продам палатку в красн | Публичная кадастровая | Купить земельный участ | Участок 35 га (СНТ, ДНП) | Участок 5 га (СНТ, ДНП) | Участок 26 га (СНТ, д | Участок 10 га (СНТ, ДНП) | Продам участок оз.Беле

avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_824783366

Участок 26 га (СНТ, ДНП) 1 800 000 Р

Максим 8 983 271-05-51 Написать сообщение

Продавец
Максим
Подтвержден
На Avito с августа 2016

Адрес:
Хакасия, Шира

Выбираете себе палатку?

Туристические кемпинговые палатки Алевка - мечта туриста! Наши эксперты помогут с выбором

Белё - сезон открыт
База отдыха "Большой

До населенного пункта 8 км. гравийная трасса к участку есть хороший подъезд. На участке есть вода, 2-е артезианских скважины, из которых вода бежит сама теком зимой и летом, на фото видно. Электро линия проходит по краю участка, остались стены от баз. Документы все в порядке. Разумный топ!!!

Похожие объявления

Покаловаться

https://www.avito.ru/shira/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_824783366

Источник информации для корректировки на торг

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

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

по различным типам земельных участков помогает учесть специфику рынка продаж земельных участков принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. Следуя общей направленности **ФСО №9** о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке земельных участков, предназначенных в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

Источник информации для корректировки на наличие водоснабжения

Наименование коэффициента	Таблица 61 (продолжение)		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,16	1,19
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

214

Таблица 61 (продолжение)

Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

215

Корректировка на площадь



Рис. 111

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 100 000 кв.м (10 га)

182



Рис. 112

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 100 000 кв.м (10 га)

183

Приложение № 2 - ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»**

регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
105062, РОССИЯ, г. Москва, Фурмановский переулок д.9/12
тел. (495) 788-14-18
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosibir.ru

Выписка

из реестра

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»

на 21 июня 2011 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению Рябцева Евгения Юрьевича

о том, что

Рябцев Евгений Юрьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»

(наименование членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен (а) в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» «04» декабря 2007 г.

за регистрационным № **392**

Генеральный директор
НП СОО «СИБИРЬ»

21.06.2011 г.



И.П. Зык





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Рябцеву Евгению Юрьевичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 11 ноября 2010 г. по 26 ноября 2010 г. ГОУ ДПО (наименование)
получил(а) свою квалификацию в (на) «Дататейный государственный технический университет им. И.И. Бабанова» (наименование)
по программе «Оценочная деятельность» (наименование)
в объеме 104 час. (количество часов)

За время обучения студ(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо

Приним(а) сто(а) Рябцев Евгений Юрьевич (подпись)

выполнена(а) Рябцев Евгений Юрьевич (подпись)



Город Бабанов год 2010

Министр

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 690/2010

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано
РЯБЦЕВУ
ЕВГЕНИЮ
КОРЬЕВИЧУ

в том, что он(а) с 03 февраля 2014 г. по 28 февраля 2014 г.
 прошел(а) обучение в (на)
НОУ ВПО «Сибирская
академия финансов и банковского дела»
 учреждения (подразделения) высшего образования
(НОУ ВПО САФЭД)

УДОСТОВЕРЕНИЕ
 является документом
 о повышении квалификации

по программе: «Оценочная деятельность»
 (наименование программы, темы, дисциплины, профессиональный профиль)

в объеме **108**
 (количество часов)



Регистрационный номер **0393 ДО/14**

Город **Новосибирск** год **2014**

54 Л Е 000408



Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рябцев Евгений Юрьевич

паспорт 04 03 949877 выдан Талнахским ГОВД Норильского УВД
Красноярского края 19.07.2003г. код подразделения 242-045
Зарегистрирован(а): Красноярский край, гор. Заозерный, ул. Партизанская, д. 29

Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»

Свидетельство № 0442

Дата выдачи 04 декабря 2007г.



Генеральный директор НП «СООС»

Н.В.Владимирова

Серия А-07 № 0442



8 (800) 735-00-01
8 (495) 739-01-01

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2012037-0581913/16 ОО

«23» сентября 2016 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2012037-0581913/16 ОО от «23» сентября 2016 г. (далее – Договор страхования) с Обществом с ограниченной ответственностью «ИнвестОценкаАудит» на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «24» сентября 2016 года до 24 часов 00 минут «23» сентября 2017 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

Страховщик
ООО «СК «Согласие»

Красноярский региональный филиал
Кузнецов А.А.
Ф.И.О.
Доверенность № 6945/11 от 23.сентября.2016г.



ПОЛИС №СОЦД-17-000382-24

Страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Страховой полис выдан в подтверждение заключения договора страхования №СОЦД-17-000382-24 от 02.05.2017г. (далее – Договор страхования) между Страховщиком ООО «ПРОМИНСТРАХ» и Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» Страховщика (далее – Правила страхования) от 22.08.2014г., на основании Заявления Страхователя от 02.05.2017г. на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК	ООО «ПРОМИНСТРАХ», Лицензия СИ № 3438 123610, г.Москва, Набережная Краснопресненская, д. 12, пом. 1705-1707 Красноярский филиал ООО «ПРОМИНСТРАХ» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д.1 «А» Р/с 40701810500030000048, К/с 30101810200000000777 в ФИЛИАЛЕ БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Красноярске, БИК: 040407777 ИНН: 7704216908, ОГРН: 1027700355935 Тел. (391) 266-82-06, 266-82-07
СТРАХОВАТЕЛЬ	Рябцев Евгений Юрьевич Гражданство: Российская Федерация Адрес по месту регистрации/прописки: Красноярский край, Рыбинский район, г.Заозерный, ул.Партизанская, д.29 Паспортные данные: серия 0403 №949877, выдан 19.07.2003г. Талнахским ГОВД Норильского УВД Красноярского края, код подразделения 242-045 ИНН: 245722914451 т.с. 8-901-241-28-27
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных в соответствии с законодательством РФ саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, суда общей юрисдикции или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. В случае наступления страхового случая страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы по договору страхования ответственности.
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	Не установлен и равен страховой сумме
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 800,00 (Семь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА (условная/безусловная)	Не установлена
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	На расчетный счет или в кассу Страховщика в рассрочку в следующем порядке: - первый взнос страховой премии в размере 3 900,00 (Три тысячи девятьсот) рублей 00 копеек оплачивается Страхователем в срок до «10» мая 2017 г. - второй взнос страховой премии в размере 3 900,00 (Три тысячи девятьсот) рублей 00 копеек оплачивается Страхователем в срок до «10» июня 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ	12 мес. с 00 часов «05» мая 2017 г. до 24 часов «04» мая 2018 г.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	Ответственность Страховщика наступает с 0 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Полиса	1. Правила страхования; 2. Заявление на страхование; 3. Договор страхования.
Дата, место выдачи Полиса	г.Красноярск, 03.05.2017г.

СТРАХОВЩИК:
 Директор Красноярского филиала
 ООО «ПРОМИНСТРАХ»

м.п.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

/Е.Ю. Рябцев

Приложение № 3 - ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

Стр. 1 из 3

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА
НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА

Дата 06.12.2016

№ 00-00-4001/5131/2016-1901

На основании запроса от 29.11.2016, поступившего на
рассмотрение 29.11.2016, сообщаем, что правообладателю

Ярлыкото Ирина Ильинична, дата рождения 12.09.1963, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 0408 № 601155, выдан 02.10.2008 Отделом УФМС России по Красноярскому краю в гор. Ачинске и Ачинском р-не; СНИЛС 041-660-914 37, принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 01.01.2013 по 29.11.2016:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	19:11:140402:123
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	300 000 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Республика Хакасия, Ширинский район, территория МО Целинный сельсовет, северо-восточнее с.Целинное, на расстоянии 10, 4 км, юго-восточнее устья р.Туим на расстоянии 1, 6 км, западнее Большого плеса оз.Беле на расстоянии 0, 75 км
	1.2.	Содержание права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.06.2016
		номер государственной регистрации:	19-19/011-19/311/003/2016-66/2
		наименование государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 21.04.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	19-19/011-19/311/003/2016-333/1

Выписка выдана: Софьин Сергей Анатольевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое

file:///C:/Users/ceprei/AppData/Local/Temp/Temp1_Response%20№40-11275029.zi... 06.12.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

Стр. 2 из 3

имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись, наименование государственного лица, органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Завойкин Алексей Алексеевич

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения официально по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:

Свердловская область;
Амурская область;
Ставропольский край;
Новгородская область;
Самарская область;
Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;
Республика Бурятия;
Оренбургская область;
Владимирская область;
Курганская область;
Чувашская Республика;
Магаданская область и Чукотский АО;
Удмуртская Республика;
Москва;
Московская область;
Калининградская область;
Рязанская область;
Брянская область;
Ростовская область;
Мурманская область;
Республика Саха (Якутия);
Кемеровская область;
Орловская область;
Челябинская область;
Республика Северная Осетия;
Чеченская Республика;
Ульяновская область;
Псковская область;
Ивановская область;
Новосибирская область;
Томская область;
Тверская область;
Республика Коми;
Ямало-Ненецкий АО;
Республика Ингушетия;
Еврейская область;
Санкт-Петербург;
Астраханская область;
Томская область;
Хабаровский край;
Республика Хакасия;
Калужская область;
Республика Марий Эл;
Камчатский край и Корякский АО;
Курская область;
Алтайский край;
Республика Татарстан;
Республика Мордовия;
Нижегородская область;
Республика Ингушетия;
Белгородская область;
Саратовская область;
Черный архив;
Тамбовская область;
Ленинградская область;
Липецкая область;
Республика Тыва;
Республика Башкортостан;

file:///C:/Users/cepreif/AppData/Local/Temp/Temp1_Response%20№40-11275029.zi... 06.12.2016