



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
/Сабада К.Ю./

м.п.

« 15 » __ февраля __ 2017 года

ОТЧЕТ № 3262.2-ЗУ/17

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества -
земельного участка, общей площадью 600 кв. м., расположенного по адресу:**

**Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в
границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ**

"Жарки МК-181", уч. № 31

Кадастровый номер 24:04:7707001:291

Собственник: Новиков Евгений Валентинович

Заказчик: Немков Николай Владимирович

Оценочная компания: Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестОценкаАудит»

Дата оценки: 15 февраля 2017г.

Дата составления отчета: 15 февраля 2017 г.

г. Красноярск

ООО "ИнвестОценкаАудит"

Тел. (391) 296-97-58. URL <http://www.24оценщик.рф/>

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

ИНН/КПП 2463201653/246301001, р/с 40702810498050000826 Красноярский филиал ПАО «АК БАРС» БАНК
г. Красноярск, к/с 30101810500000000969, БИК 040407969

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором 3262.2-ЗУ/17 от 15 февраля 2017г. 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
15 февраля 2017г.	15 февраля 2017г.	15 февраля 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, общей площадью 600 кв. м., расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений (без учета улучшений), по состоянию на 15 февраля 2017г. (НДС не облагается, согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ) составляет:

87 800 рублей (Восемьдесят семь тысяч восемьсот рублей 00 копеек)

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»
15 февраля 2017 г..



К.Ю. Сабада

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	12
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	14
8. КРАТКИЙ ОБЗОР СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ И АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
9. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.	33
10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	36
11. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	37
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	40
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	47
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	48
15. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	49
16. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	50
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 - ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 - ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	56
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 - ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	63

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31 Кадастровый номер 24:04:7707001:291 Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование Для ведения садоводства
Оцениваемые права	Право собственности

Основание для проведения оценки	Договор № 3262.2-ЗУ/17 от 15 февраля 2017г.. 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, общей площадью 600 кв. м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31	-	87 800	-	87 800	87 800
	ИТОГО:				87 800	87 800

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы в качестве рекомендованных для определения цены продажи объекта оценки, реализуемого в рамках конкурсного производства. Иное использование не предусмотрено.
--	---

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, п. IV.21а, ФСО №1	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) п. IV.8, ФСО №7	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31 Кадастровый номер 24:04:7707001:291
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы п. IV.8, ФСО №7	Земельный участок, общей площадью 600 кв. м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31 Кадастровый номер 24:04:7707001:291
Собственник(и) Объекта оценки	Гражданин(ка) России Новиков Евгений Валентинович дата рождения 12.12.1985г., паспорт: серия 04 05 №048104, выдан 26.12.2005 ОВД Березовского района Красноярского края, код подразделения 242-014, проживающий по адресу: Красноярский край, Березовский район, пгт Березовка, ул. Молодежная, д. 8
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
Правоустанавливающая и правоподтверждающая документация на объект оценки	Выписка из ЕГРП от 27.05.2016г. №00-00-4001/5050/2016-2258 Договор дарения земельного участка от 30.04.2014
Техническая документация на объект оценки	Не предоставлена
Основание для проведения оценки	Договор № 3262.2-ЗУ/17 от 15 февраля 2017г. 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 недвижимого имущества, правового титула, количественных и качественных характеристик Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения п. IV.21г, ФСО №1	Результаты оценки будут использованы в качестве рекомендованных для определения цены продажи объекта оценки, реализуемого в рамках конкурсного производства. Иное использование не предусмотрено.
Вид определяемой стоимости п. IV.21д, ФСО №1	Рыночная стоимость
Порядок и срок	1 рабочий день с момента заключения договора

предоставления материалов со стороны Заказчика, необходимых для оценки	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Привлечение отраслевых специалистов не требуется
ФСО №7, п.30. После проведения процедуры согласования оценщик, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Приведение не требуется
Срок экспозиции объекта оценки	3 месяца (90 дней)
Дата оценки п. IV.21е, ФСО №1	15 февраля 2017г.
Срок проведения оценки	15 февраля 2017г. - 15 февраля 2017 г.
Дата составления отчета	15 февраля 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. 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.

9. 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

Заказчик	Немков Николай Владимирович, арбитражный управляющий		
Данные	ФИО	Немков Николай Владимирович	
	ИНН а/у	246527103959	
	СНИЛС управляющего	103-800-722-04	
	Тел., e-mail АУ	8 (391) 296-84-24, nemkov@krasconsultant.ru	
	Почтовый адрес АУ	660125, г. Красноярск, а/я 27573	
	СРО АУ	Крымский Союз профессиональных арбитражных упр	
	ОГРН СРО	1149102040185	
	ИНН СРО	9102024960	

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.№ 174/2004 ФДПО. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела», выдан в 2014 г. рег.№54АЕ 000408. 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. 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-16-000225-24 от 05 апреля 2016 года, действителен с 05 мая 2016г. до 04 мая 2017г., страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек).		
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ», Выписка из реестра некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» на 21.06.2011г., внесен в реестр оценщиков 04 декабря 2007 года за регистрационным №392		
Дополнительные сведения	Эл. почта: rey82@mail.ru, почтовый адрес: г. Красноярск 660077, ул. Весны, 9-172, телефон 8-913-560-57-03		
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, ОГРН 1072468018270 от 27.11.2007г., р/с 40702810498050000826 Красноярский филиал ПАО «АК БАРС» БАНК г. Красноярск, к/с 30101810500000000969, БИК 040407969 Тел. (391) 296-35-38, 296-97-58. URL: http://www.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	Требование о независимости выполнено		

Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	
---	--

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;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ» б/н от 10.09.2008 г.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**5.1. План процесса оценки**

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

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. 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.

9. 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 по итогам за 2016 года

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 4 «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в

результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддерживали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года, в строительном секторе сохраняется негативная

тенденция (-4,3 % г/г). В декабре, после разового выхода в ноябре в положительную область, динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель: -1,4 % м/м).



Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов: в декабре -6,7 % г/г, с устранением сезонности: -4,0 % м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади. Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5 % г/г за 2016 г. В 2016 г. введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 г. Между тем ставка по ипотечным кредитам снизилась в отчетном периоде до уровня 12,16 % годовых, в то время как годом ранее она составляла 12,30 процента. Максимальное значение в 2016 г. отмечено на 1 июня – 13,09 % годовых. На этом фоне, с начала прошедшего года статистикой Банка России фиксируется оживление спроса населения на предоставление рублевых ипотечных жилищных кредитов. В январе-ноябре 2016 г., по сравнению с аналогичным периодом 2015 г., номинальный объем выданных кредитов вырос на 29,9 % или с 998,1 млрд. руб. до 1 296,2 млрд. руб., не достигнув, однако, номинального уровня двухлетней давности (1 576,7 млрд. руб.). При этом, количество выданных кредитов выросло за тот же период минувшего года на 24,9 процента.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г.Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

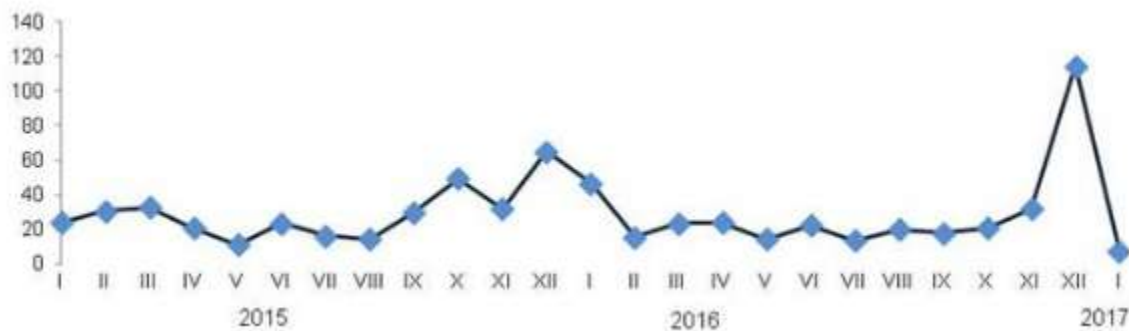
9) Оценка Банка России

8.2 Основные итоги социально-экономического развития края за январь 2017 года

Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2017 г. по сравнению с январем 2016 г. составил 106,7%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2017 г. по сравнению с январем 2016 г. составил 99,3%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе 2017 г. по сравнению с январем 2016 г. составил 97,4%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2017 г. составил 10455,8 млн рублей, или 93,3% к январю 2016 г. Ввод в действие (эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе 2017 г. зданий 58,5% составляют здания жилого назначения. Жилищное строительство. В январе 2017 г. организациями всех форм собственности и населением введено 464 квартиры (включая квартиры в общежитиях).

*Динамика ввода в действие жилых домов
(в процентах к декабрю 2014 года)*



Населением за счет собственных и заемных средств построено 1,8 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 6,3% общего объема жилья, введенного в январе 2017 г. (в январе 2016 г. – 9,2%).

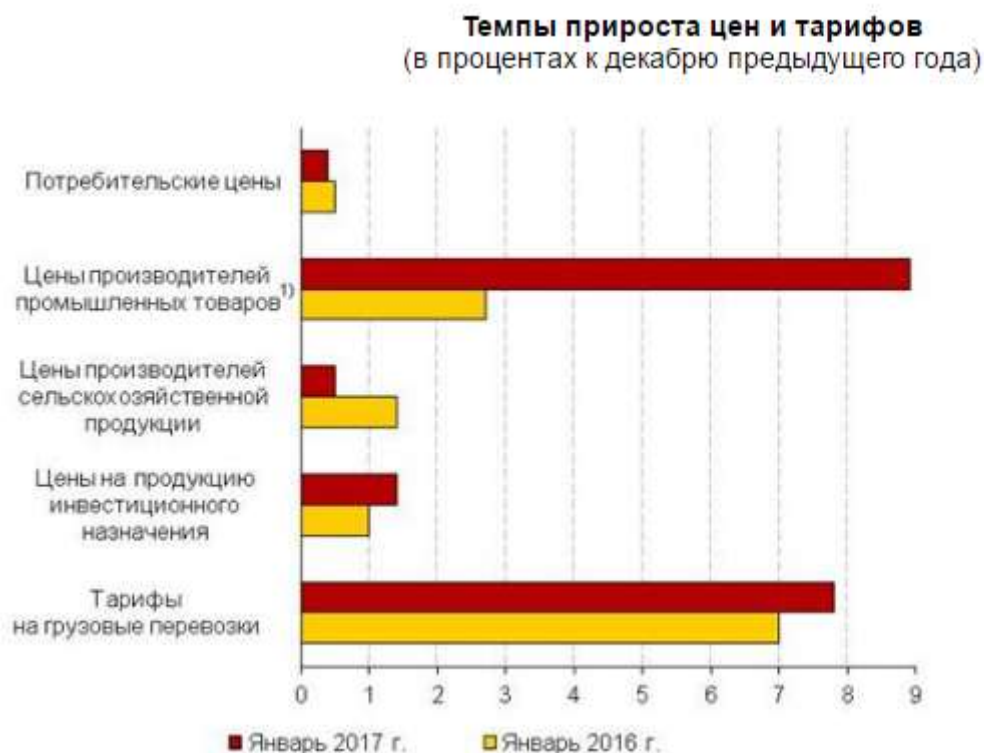
В январе 2017 г. грузооборот автомобильного транспорта, по предварительным данным, по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, по отношению к предыдущему году увеличился на 6,8% и составил 87,3 млн тонно-километров, пассажирооборот автомобильного транспорта уменьшился на 4,4% и составил 192,8 млн пасс.километров.

Деятельность автомобильного транспорта

	Январь 2017 г.	В % к		Справочно январь 2016 г. в % к январю 2015 г.
		январю 2016 г.	декабрю 2016 г.	
Грузооборот ¹⁾ , млн т-км	87,3	106,8	87,8	81,4
Пассажирооборот, млн пасс.-км	192,8	95,6	89,5	95,2

¹⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

Оборот розничной торговли в январе 2017 г. составил 39,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составило 100,1% к соответствующему периоду предыдущего года.



Индекс потребительских цен в январе 2017 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,5, непродовольственные товары – 100,3, услуги – 100,2%. Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в январе 2017 г. относительно декабря 2016 г. составил 101,4%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 101,1, приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 101,5, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 103,3%.

	Январь 2017 г.	В % к январю 2016 г.	Справочно январь 2016 г. В % к январю 2015 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	102,7	100,9
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	28,4	16,4	193,4
Произведено в хозяйствах всех категорий скота и птицы на убой (в живом весе), тыс. тонн	14,6	119,8	102,3
молока, тыс. тонн	50,6	99,9	99,6
яиц, млн штук	72,2	112,7	92,8
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млн т-км	87,3	106,8	81,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	39,7	100,1	93,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10,4	104,8	93,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾			
номинальная, рублей	47646,8	104,9	104,3
реальная	x	100,2	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	17,7	83,7	111,8
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.02.2017, млн рублей	79,2	x	x
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{3),4)}	x	91,7	103,1
Индекс потребительских цен	x	104,5	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ^{1),5)}	x	116,7	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 декабрь, декабрь к декабрю предыдущего года.

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисекторном рынке.

Источник информации: <http://krasstat.ru/doklad/12/dok.htm>

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. Ограниченно 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.

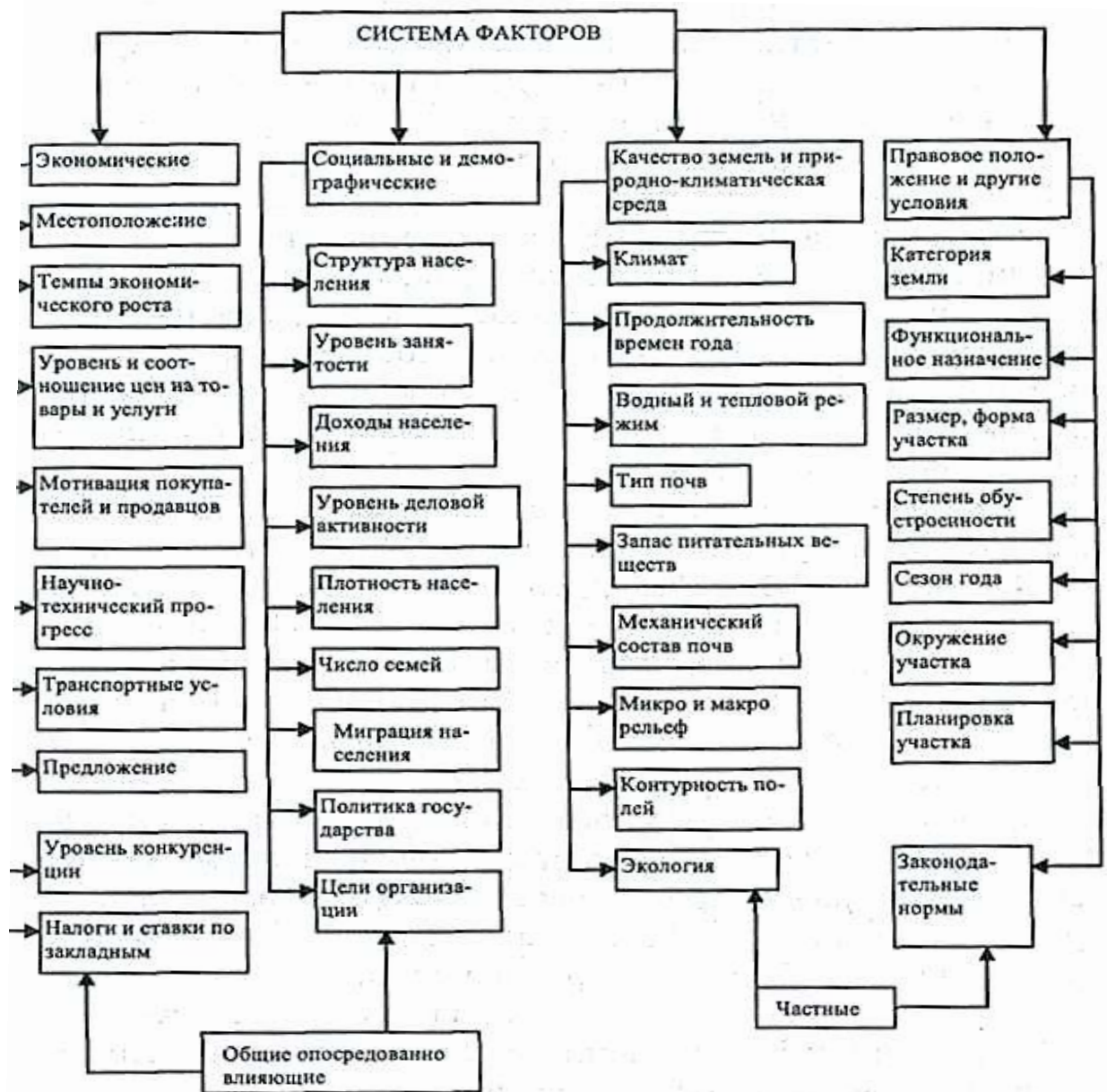
В число социальных факторов включают тенденции изменения численности населения, его возрастной состав, образовательный уровень, социальный статус и т.д.

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		Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку				Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,47	0,66
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51	Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,59
Под офисно-торговую застройку				Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,68	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,47	0,64
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62	Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,56
Под жилую застройку				Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,76	0,79	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,69	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,68	0,71	Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,61	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,54	0,58	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,47	0,64
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46	Прочие населенные пункты	0,44	0,34	0,54

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 риэлторами (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):

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

где К - поправка на разницу площади;

S_o - площадь оцениваемого объекта;

S_a - площадь аналога;

к - 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 риэлторами (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 Анализ фактических данных о ценах сделок на рынке земельных участков Красноярского края за 2016 г

Состав базы данных на рынке земельных участков

В данном разделе мы публикуем данные о земельных участках на территории Красноярского края, предлагаемых к продаже. Большая часть этих участков находится в аренде, а не в собственности – то есть предлагается приобрести право их застройки. Часть предлагаемых участков пусты, часть имеют на территории строения – как правило, в ветхом состоянии. В данном исследовании наличие на участках построек, а также наличие мощностей по электричеству, водоснабжению и в анализе не учитывались. Земельные участки под строительство коттеджей и частных домов не рассматривались.

Цены приведены в пересчете на 1 кв. м. (1/100 сотки, или 1/10 000 гектара).

Таблица. Характеристики выборки на рынке земельных участков ДО НОРМИРОВАНИЯ

Период/ Показатель	Объем предложения, штук	Прирост объема предложения	Суммарная площадь, кв. м.	Прирост суммарной площади	Средняя площадь участка, кв. м.	Суммарная стоимость участков, млн. руб.	Прирост суммарной стоимости
2 полугодие 2012 г.	25	-	2 406 000	-	96 200	120	-
1 полугодие 2013 г.	29	16%	2 390 800	-0,6%	82 400	141	17%
2 полугодие 2013 г.	34	17%	4 395 100	84%	129 300	237	68%
1 полугодие 2014 г.	45	32%	3 292 100	-25%	73 200	207	-13%

2 полугодие 2014 г.	38	-16%	1 054 700	-68%	27 800	85	-59%
1 полугодие 2015 г.	142*	274%	3 741 800	255%	26 400	797	838%
2 полугодие 2015 г.	123	-13%	2 313 792	-38%	18 811	470	-41%
1 полугодие 2016 г.	116	-5,7%	2 403 707	3,9%	20 722	510	8,5%
2 полугодие 2016 г.	114	-1,7%	2 494 623	3,8%	21 883	517	1,3%

* увеличение выборки связано с добавлением нового источника avito.ru

Анализ средней цены предложения земельных участков

Таблица. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 полугодие 2016 г.

Показатели	Значения
Минимальная цена, руб. за 1 кв. м.	3
Максимальная цена, руб. за 1 кв. м.	8 696
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	207
Стандартное отклонение цены за кв. м., руб.	1 241

Для дальнейшего анализа выборка была нормирована по цене за 1 кв. м. Из выборки были удалены объекты, цена 1 кв.м. которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов. Ошибка средней цены вычисляется с доверительной вероятностью 95%.

Таблица. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 полугодие 2016 г.

Показатели	Значения
Число объектов, шт.	111
Средняя цена продажи 1 кв. м., руб.	206
Мода удельной цены, руб.	200
Медиана удельной цены, руб.	429

Таблица. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, в динамике

Период	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена 1 кв. м.	Максимальная цена 1 кв. м.	Средняя цена продажи 1 кв. м., рублей	Динамика средней цены продажи
2 полугодие 2012 г.	24	4,2	781	48	-
1 полугодие 2013 г.	27	8,2	1 000	53	11%
2 полугодие 2013 г.	32	6,0	1 200	53	0,6%
1 полугодие 2014 г.	43	4,6	1 829	60	13%
2 полугодие 2014 г.	36	4,6	1 444	79	32%
1 полугодие 2015 г.	138	4,6	5 952	194*	144%
2 полугодие 2015 г.	119	7,7	3 000	201	3,6%
1 полугодие 2016 г.	112	3,3	7 317	208	3,5%
2 полугодие 2016 г.	111	2,6	3 659	206	-1,0%

* рост средней цены связан с увеличением выборки

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости во 2 полугодии 2016 г. составила **206** рублей за 1 кв.м.

Таблица. Распределение земельных участков по территориальным зонам, 2 полугодие 2016 г.

Зона/Показа	Число	Доля	Средняя цена	Разброс цен, от
-------------	-------	------	--------------	-----------------

Зона	количество земельных участков, штук	доля земельных участков	средняя цена за 1 кв. м., руб.	отношение к минимальной цене
Зона 1	48	43%	238	360%
Зона 2	12	11%	297	449%
Зона 3	26	23%	66	100%
Зона 4	5	5%	237	357%
Зона 5	0	-	-	-
Зона 6	11	10%	111	168%
Зона 7	9	8%	454	685%

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района в динамике, руб. за 1 кв. м.

Период/Район	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 5	Зона 6	Зона 7
2 полугодие 2012 г.	41	216	25*	525*	-	-	-
1 полугодие 2013 г.	50	-	242*	-	-	300*	-
2 полугодие 2013 г.	66	480*	10*	21*	-	-	-
1 полугодие 2014 г.	82	43	17	750*	-	-	-
2 полугодие 2014 г.	59	208	410	333*	-	270	-
1 полугодие 2015 г.	178	207	816	64	-	227	284
2 полугодие 2015 г.	182	254	757	73	-	220	2 377*
1 полугодие 2016 г.	375	185	346	54	26*	24	511
2 полугодие 2016 г.	238	297	66	237	-	111	454

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица. Распределение земельных участков по районам области, 2 полугодие 2016 г.

Район/Показатель	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена за 1 сотку, руб.	Разброс цен, от минимальной цены
Ачинский	11	12%	724	1954%
Балахтинский	2	2%	37*	100%
Боготольский	1	1%	200*	540%
Богучанский	2	2%	115*	310%
Емельяновский	44	47%	265	716%
Енисейский	5	5%	152	410%
Ермаковский	2	2%	241*	649%
Канский	5	5%	237	639%
Кежемский	1	1%	143*	385%
Козульский	1	1%	475*	1281%
Краснотуранский	1	1%	122*	329%
Курагинский	4	4%	531	1431%
Минусинский	4	4%	633	1708%
Мотыгинский	3	3%	82	222%
Назаровский	3	3%	435	1173%
Сухобузимский	2	2%	81*	220%
Таймырский	2	2%	462*	1247%
Туруханский	7	8%	342	922%
Шарыповский	10	11%	14	37%
Шушенский	1	1%	219*	592%

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица. Распределение и средние удельные цены земельных участков в зависимости от их площади, 2 полугодие 2016 г.

Площадь участка	Число объектов	Доля от общего числа	Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	Цена в процентах от минимальной цены
До 1 тыс. кв. м.	24	22%	1 009	1025%
От 1 до 5 тыс. кв. м.	39	35%	557	566%
От 5 до 10 тыс. кв. м.	12	11%	506	514%
От 10 до 30 тыс. кв. м.	19	17%	485	493%
От 30 до 100 тыс. кв. м.	10	9%	290	294%
Более 100 тыс. кв. м. (10 га)	7	6%	98	100%

Таблица. Средние цены земельных участков за 1 кв.м., предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района в динамике, руб.

Период/Район	До 1 тыс. кв. м.	От 1 до 5 тыс. кв. м.	От 5 до 10 тыс. кв. м.	От 10 до 30 тыс. кв. м.	От 30 до 100 тыс. кв. м.	Более 100 тыс. кв. м. (10 га)
2 полугодие 2012 г.	-	287	575	162	118	32
1 полугодие 2013 г.	-	586	417	515	116	15
2 полугодие 2013 г.	-	741	337	520	230	18
1 полугодие 2014 г.	996	654	265	467	94	42
2 полугодие 2014 г.	914	487	153	155	149	45
1 полугодие 2015 г.	1 261	772	504	477	330	106
2 полугодие 2015 г.	1 290	755	606	412	220	87
1 полугодие 2016 г.	1 489	562	299	221	575	92
2 полугодие 2016 г.	1 009	557	506	485	290	98

Таблица. Распределение и средние удельные цены земельных участков в зависимости от численности населения, 2 полугодие 2016 г.

Площадь участка	Число объектов	Доля от общего числа	Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	Цена в процентах от минимальной цены
до 8 тыс. чел.	42	40%	224	345%
8-20 тыс. чел.	18	17%	119	183%
20-50 тыс. чел.	11	10%	65	100%
50-150 тыс. чел.	28	26%	368	566%
Более 150 тыс. чел.	7	7%	342	525%

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно.*

Таблица. Средние цены земельных участков за 1 кв.м., предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от численности населения, руб.

Период/Численность	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
1 полугодие 2014 г.	63	36	887	827	-
2 полугодие 2014 г.	151	43	460	283	-
1 полугодие 2015 г.	790	77	748	163	284
2 полугодие 2015 г.	263	178	867	177	2 377*

1 полугодие 2016 г.	160	467	204	56	511
2 полугодие 2016 г.	224	119	65	368	342

8.5.1 Анализ фактических данных о ценах сделок на рынке земельных участков г.Красноярска за 2016 г

В данном разделе мы публикуем данные о земельных участках на территории Красноярска, предлагаемых к продаже. Часть предлагаемых участков пустые, часть имеют на территории строения – как правило, в ветхом состоянии. В данном исследовании наличие мощностей по электричеству, водоснабжению не учитывались. Земельные участки под строительство коттеджей и частных домов, а также с сельскохозяйственным назначением не рассматривались.

Цены приведены в пересчете на 1 кв.м. (1/100 соток, или 1/10 000 гектара).

Таблица. Динамика характеристики объема выборки на рынке земельных участков ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ

Период/ Показатель	Объем предложения, штук	Прирост объема предложения	Суммарная площадь, кв.м.	Прирост суммарной площади	Средняя площадь участка, кв.м.	Суммарная стоимость участков, млн. руб.	Прирост суммарной стоимости
4 квартал 2010 г.*	14	-18%	176 023	-42%	12 573	90,6	-33%
4 квартал 2013 г.*	21	-38%	697 838	76%	33 230	254,0	57%
4 квартал 2014 г.*	85*	305%	1 715 752	146%	20 185	888,8	250%
4 квартал 2015 г.*	210	147%	4 368 961	155%	20 805	2 813,2	217%
3 квартал 2016 г.*	112	-47%	2 790 458	-36%	24 915	1 886,6	-33%
4 квартал 2016 г.	147	31%	4 068 992	46%	27 680	2 630,5	39%

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

Анализ средней цены предложения земельных участков

Таблица. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 4 квартал 2016 г.

Показатели	Значения
Минимальная цена, руб./кв.м.	17
Максимальная цена, руб./кв.м.	52 500
Средняя цена, руб./кв.м.	646
Стандартное отклонение цены за 1 кв.м., руб.	6 006

Для дальнейшего анализа выборка была нормирована по цене за 1 кв.м. Из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов. Ошибка средней цены вычисляется с доверительной вероятностью 95%.

Таблица. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 4 квартал 2016 г.

Показатели	Значения
Число объектов, шт.	144
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	640
Мода удельной цены, руб.	150
Медиана удельной цены, руб.	792

Таблица. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, в динамике

Период/Показатель	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
-------------------	-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Период/Показатель	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
4 квартал 2010 г.*	14	167	1 083	515	25%
4 квартал 2013 г.*	19	60	2 200	278	-25%
4 квартал 2014 г.*	82	50	12 771	481	73%
4 квартал 2015 г.*	203	40	11 000	592	23%
1 квартал 2016 г.	101	65	14 666	558	-5,7%
2 квартал 2016 г.	73	25	15 800	592	6,1%
3 квартал 2016 г.	109	17	10 000	631	6,6%
4 квартал 2016 г.	144	17	15 800	640	1,4%

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в 4 квартале 2016 г. составила **640** руб. за 1 кв.м.

Рост средней цены по сравнению с предыдущим кварталом составил 1,4%.



Таблица. Распределение и средние цены земельных участков по районам города, 4 квартал 2016 г.

Район/Показатель	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена, руб./кв.м.	Разброс цен, от минимальной цены
Железнодорожный	8	6%	455	222%
Кировский	1	1%	-	-
Ленинский	13	9%	205	100%
Октябрьский	13	9%	2 219	1082%
Свердловский	15	10%	1 076	525%
Советский	35	24%	1 064	519%
Центральный	12	8%	695	339%
Пригород	47	33%	222	-
По всем	144	100%	640	-

Примечание: по малонаполненным группам средние цены не приводятся. Разброс цен без учета объектов в Пригороде.

Таблица. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района, в динамике, руб./кв.м.

Период/Район	Железнодорожный	Ленинский	Октябрьский	Свердловский	Советский	Центральный	Пригород
4 квартал 2010 г.	-	-	-	-	-	493	584
4 квартал 2013 г.	-	169	-	-	745	-	382
4 квартал 2014 г.	-	203	1 750	947	780	997	106
4 квартал 2015 г.	593	292	2 415	1 014	1 087	1 081	175
3 квартал 2016 г.	2 859	227	1 774	674	1 558	695	192
4 квартал 2016 г.	455	205	2 219	1 076	1 064	695	222
Прирост*	-84%	-9,7%	25%	60%	-32%	-0,1%	16%
Прирост за год **	-23%	-30%	-8,1%	6,1%	-2,1%	-36%	27%

* к предыдущему кварталу ** к 4 кварталу предыдущего года

Таблица. Распределение и средние цены земельных участков в зависимости от их площади, 4 квартал 2016 г.

Площадь участка	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Средняя цена, руб./кв.м.	Цена в процентах от минимальной цены
До 1 тыс. кв.м.	22	15%	4 131	1381%
От 1 до 5 тыс. кв.м.	35	24%	2 556	854%
От 5 до 10 тыс. кв.м.	22	15%	2 649	885%
От 10 до 30 тыс. кв.м.	39	27%	1 638	547%
Более 30 тыс. кв.м.	26	18%	299	100%

Таблица. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике, руб./кв.м.

Период/Размер	До 1 тыс. кв.м.	От 1 до 5 тыс. кв.м.	От 5 до 10 тыс. кв.м.	От 10 до 30 тыс. кв.м.	Более 30 тыс. кв.м.
4 квартал 2010 г.	-	-	754	421	-
4 квартал 2013 г.	-	916	727	421	237
4 квартал 2014 г.	4 689	4 794	1 824	549	161
4 квартал 2015 г.	4 063	2 355	1 723	952	367
3 квартал 2016 г.	4 016	2 193	1 990	1 436	329
4 квартал 2016 г.	4 131	2 556	2 649	1 638	299
Прирост*	2,9%	17%	33%	14%	-9,1%
Прирост за год **	1,7%	8,5%	54%	72%	-19%

* к предыдущему кварталу

** к 4 кварталу предыдущего года

8.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Таким образом, как видно из анализа сегмента недвижимости – земельные участки, можно отметить, что рынок является довольно развитым. На территории Красноярского края на продажу в настоящий момент выставлено более 200 земельных участков по данным сайтов Авито, НГС Жилком, РИФ-2000, АН Посад. Стоимость 1 кв.м. земельных участков находится в широком диапазоне в силу различных обстоятельств, к которым относится местоположение участка, категория земель и разрешенное использование, площадь, а также иные факторы, являющиеся следствием субъективности продавцов.

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	Россия, Красноярский край , Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31
Правообладатель	Гражданин(ка) России Новиков Евгений Валентинович дата рождения 12.12.1985г., паспорт: серия 04 05 №048104, выдан 26.12.2005 ОВД Березовского района Красноярского края, код подразделения 242-014, проживающий по адресу: Красноярский край, Березовский район, пгт Березовка, ул. Молодежная, д. 8
Площадь земельного участка, кв. м	600
Кадастровый номер земельного участка	24:04:7707001:291
Разрешенное использование	Для ведения садоводства
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на земельный участок	Право собственности
Форма участка	Нет данных
Наличие улучшений (строений, коммуникаций)	Нет данных
Наличие деревьев на участке	Нет данных
Рельеф участка	Нет данных
Ограждение участка	Нет данных
Наличие освещения территории	Нет данных
Тип подъездных путей	Нет данных
Состояние подъездных путей	Нет данных
Прочая существенная информация	Отсутствует

Правоустанавливающая и правоподтверждающая документация на объект оценки	Выписка из ЕГРП от 27.05.2016г. №00-00-4001/5050/2016-2258 Договор дарения земельного участка от 30.04.2014
Техническая документация на объект оценки	Не предоставлена

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 реализации¹ ликвидность имеет следующие 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 «Проспект»	(391) 295-85-55	http://проспект24.рф/	4-5 мес

¹ 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 DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

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, общей площадью 600 кв. м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31	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 использование**.

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 N 1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 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	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31.	Красноярский край, Березовский район, с. Вознесенка	Красноярский край, Березовский район, СНТ "Путеец", уч. 7	Красноярский край, Березовский район, ДНТ "Жемчужный"
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Разрешенное использование	Для ведения садоводства	СНТ	СНТ	ведение дачного хозяйства
Категория земель	Земли сельскохозяйствен ного назначения	Земли сельскохозяйственн ого назначения	Земли сельскохозяйственн ого назначения	Земли сельскохозяйственн ого назначения
Площадь, кв.м	600,00	1000,00	600,00	1200,00

Цена предложения к продаже объекта-аналога, руб.		130 000	100 000	200 000
Цена предложения к продаже, за 1 кв.м объекта-аналога, руб.		130,00	166,67	167
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray/berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_8112_01884	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_9123_91498	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_677_163620

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 сопоставимо, 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 3	Объект-аналог 4
1	2	3	5	6
Цена предложения к продаже, за 1 кв.м объекта-аналога, руб.		130,00	166,67	167
Корректировка на торг		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Корректировка, руб.		-11,96	-15,33	-15,33
Скорректированная цена, руб.		118	151	151
Права собственности на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		118	151	151
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		118,04	151,34	151
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		118,04	151,34	151
Состояние (условия) рынка		2017, февраль	2017, февраль	2017, февраль
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		118,04	151,34	151,33
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31.	Красноярский край, Березовский район, с. Вознесенка	Красноярский край, Березовский район, СНТ "Путеец", уч. 7	Красноярский край, Березовский район, ДНТ "Жемчужный"
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		118,04	151,34	151,33
Площадь, кв.м	600,00	1000,00	600,00	1200,00
Корректировка на площадь $K = (S_o / S_a)^{0,106-1}$, где S_o , S_a — площади объекта оценки и аналогов соответственно		5,56%	0,00%	7,62%
Корректировка, руб.		6,57	0,00	11,54
Скорректированная цена, руб.		124,61	151,34	162,87
Общая чистая коррекция		6,57	0,00	11,54
Общая чистая коррекция, в % от цены предложения к продаже		5,05%	0,00%	6,92%
Общая валовая коррекция		6,57	0,00	11,54
Общая валовая коррекция, в % от цены предложения к продаже		5,05%	0,00%	6,92%
Величина обратная величине общей валовой коррекции		0,95	1,00	0,93
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена продажи, руб.		124,61	151,34	162,87
Весовой коэффициент		0,3296	0,3472	0,3232
Сумма весовых коэффициентов	1,0000			
Промежуточный результат		41,08	52,54	52,63
Сумма промежуточных результатов	146,25			
Средняя стоимость земельного участка в собственности за 1 кв.м, руб.	146,25			
Площадь, кв.м	600,00			
Стоимость земельного участка, округлено, руб.	87 800			

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 сроки; 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 экономическом 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:

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

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 информации Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. Том 3 «Земельные участки», Нижний Новгород, 2016 г., коэффициент торможения для участков под сельскохозяйственное использование составляет -0,106 (рис. 111, стр. 182). Скрин-образ источника приведен в приложении. Формула для корректировки будет иметь вид:

$K = ((S_o / S_a)^{-0,106}) - 1$, где S_o, S_a — площади объекта оценки и аналогов соответственно.

Таким образом, стоимость земельного участка, полученная сравнительным подходом, составляет: 87 800 рублей без учета НДС.

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, общей площадью 600 кв. м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31*	-	87 800	-	87 800	87 800
	ИТОГО:				87 800	87 800

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

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, общей площадью 600 кв. м., расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир - Красноярский край, Березовский район, СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений (без учета улучшений), по состоянию на 15 февраля 2017г. (НДС не облагается, согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ) составляет:

87 800 рублей (Восемьдесят семь тысяч восемьсот рублей 00 копеек)

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 будут использованы в качестве рекомендованных для определения цены продажи объекта оценки, реализуемого в рамках конкурсного производства. Иное использование не предусмотрено.
--	---

Оценщик



Е.Ю. Рябцев

Генеральный директор ООО «ИнвестОценкаАудит»



К.Ю. Сабада

Дата составления отчета: 15 февраля 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 «Саморегулируемая организация «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: 15 февраля 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 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

https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_811201884

Все объявления в Березовке / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее

★ Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

№ 811201884, размещено 2 февраля в 16:18 162 (+1)



Расстояние до города: 20 км; Площадь: 10 сот.

Адрес: Красноярский край, Березовка, с. Вознесенка Посмотреть карту

Земельный участок, ухожен, вспахан, огорожен забором. Есть летняя вода и свет. Подъезд круглогодичный, очень красивая природа и чистый воздух, горы и лес!!!

130 000 ₽

Купить в кредит >>

8 923 320-00-61

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец
Наталья
Подтвержден
На Avito с декабря 2012

Адрес
Красноярский край, Березовка,
с. Вознесенка

Керамзит оптом из Тюмени! ×



Мечтаете открыть ×

https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_811201884

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_912391498



Воздушные шары.
Революционный продукт! Включайте и выключайте все шары одним нажатием!
svet-sharov.ru



Участок в СНТ!
Бесплатная консультация! Опытные специалисты. Работа под ключ. Звоните!
akb124.ru



для ресторана?
Качественное оборудование от эксклюзивного представителя Pizza Group Italy!
pizzagroup.ru

Все объявления в Красноярске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее

★ Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

№ 912391498, размещено 5 февраля в 16:41 105 (+1)

Кадастровый номер 24:04:000****:107** проверен Посмотреть отчёт

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 6 сот.

Адрес: Красноярск, СНТ Путеец уч 7 Скрыть карту



Продам ровный участок в живописном месте. Хороший подъезд, отличные соседи. Река Берёзовка в 10 метрах (рыбалка, полив) возможность подключения электричества. Многие живут все лето.

Товар

100 000 ₽

[Купить в кредит >>](#)

8 905 970-81-51

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец
Геннадий
Подтверждён 
На Avito с мая 2016 

Адрес
Красноярский край, Красноярск, СНТ
Путеец уч 7

Land Cruiser 200



Для юр.лиц и ИП. Аванс от 5%. Минимальная переплата. Решение за 15 минут.

европлан

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_912391498

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_677163620

★ Участок 12 сот. (СНТ, ДНП) 200 000 Р

Helena

8 913 544-96-75

Написать сообщение



Кадастровый номер 24:04:030****:8** проверен

[Посмотреть отчёт](#)

Назначение участка: для ведения дачного хозяйства; Расстояние до города: 12 км; Площадь: 12 сот.

Адрес: Красноярск, Бархатово

[Посмотреть карту](#)

Продам в шикарном месте земельный участок. Днт "Жемчужный" напротив пляжа бархатово. На берегу речки "Есауловка". Отсыпаны дороги, электричество. Раньше на этом месте люди приезжали с семьями отдыхать, т.к. очень живописно, отличный воздух, порыбачить можно. Соседи уже строят домики. Земля благородная. На участке стоят столбы на забор.

8 913 544-96-75

Напи

Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец

Helena

Подтвержден

На Avito с января 2015

Адрес

Красноярский край, Красноярск, Бархатово

Land Cruiser 200



Для юрлиц и ИП. Аванс от 5%. Минимальная переплата. Решение за 15 минут.

европлан

[Оставить заявку](#)

Изысканная посуда для ресторанов

pizzagroup.ru

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_677163620

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 площадь

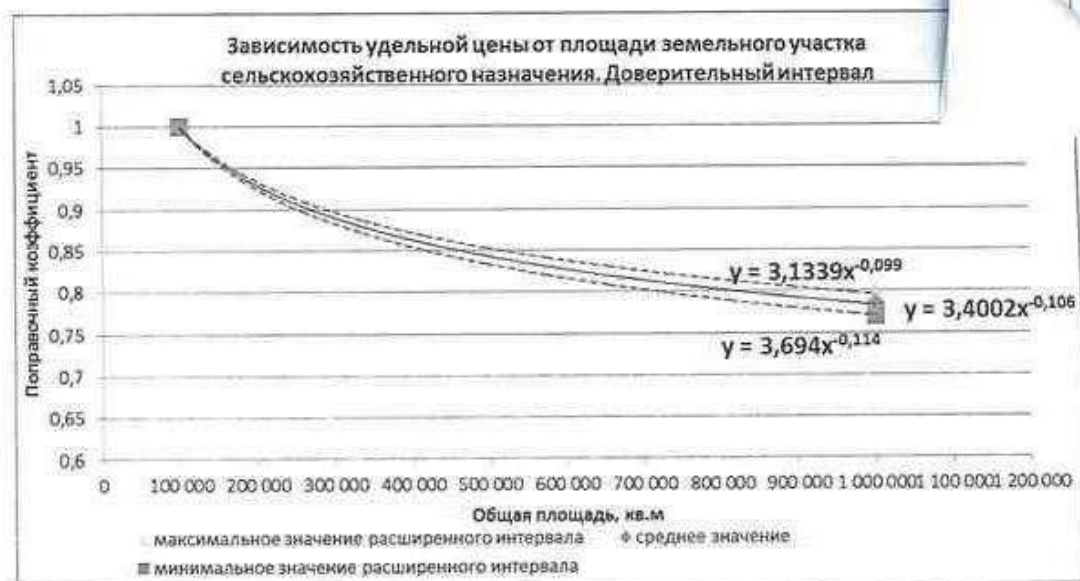


Рис. 111

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 ПАРТНЕРСТВО
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
в том, что он(а) с **11 ноября 2010 г.** по **26 ноября 2010 г.**
получил(а) свою квалификацию в (на) **ГОУ ДПО**
„Дататейный государственный технический университет им. И.И. Ульянова“
по программе „Оценочная деятельность“
в объеме **104 час.**

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) от **Мат** (инициалы, фамилия)

выдана(а) в **Мат** (инициалы, фамилия)



Город **Брянск** год **2010**

Регистрационный номер **690/2010**

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации



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
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 (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.

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
"Страховая Компания "Согласие"

Красноярский региональный филиал
Директор Красноярского филиала
Кузнецов А.А.
Ф.И.О.
Доверенность № 6945/Д от 23.сентября.2016г.

**ПОЛИС №СОЦД-16-000225-24****Страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности**

Настоящий Страховой полис выдан в подтверждение заключения договора страхования №СОЦД-16-000225-24 от 05.04.2016г. (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 05.04.2016г. на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК	ООО «ПРОМИНСТРАХ», Лицензия СИ № 3438 119048, г. Москва, Комсомольский проспект, 42 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.Зоазерный, 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	8 100,00 (Восемь тысяч сто) 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 4 100,00 (Четыре тысячи сто) рублей 00 копеек оплачивается Страхователем в срок до «29» апреля 2016г. - второй взнос страховой премии в размере 4 000,00 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек оплачивается Страхователем в срок до «29» июня 2016г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ	12 мес. с 00 часов «05» мая 2016г. до 24 часов «04» мая 2017г.
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, 05.04.2016г.

СТРАХОВЩИК:
Директор Красноярского филиала
ООО «ПРОМИНСТРАХ»

М.П.  /И.А. Еркина

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 /Е.Ю. Рябцев

Приложение № 3 - ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

30.05.2016

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

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 27.05.2016

№ 00-00-4001/5050/2016-2258

На основании запроса от 20.05.2016, поступившего на
рассмотрение 21.05.2016, сообщаем, что правообладателю

Новиков Евгений Валентинович, дата рождения 12.12.1985, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 04 05 № 048104, выдан 26.12.2005 ОВД Березовского района Красноярского края, код подразделения 242-014; адрес постоянного места жительства: Красноярский край, Березовский район, пгт Березовка, ул. Молодежная, д.8; СНИЛС 121-461-454 15, принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 04.03.2013 по 20.05.2016

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	24:04:7707001:291
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения садоводства
	площадь объекта:	600 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир СНТ "Жарки МК-181", уч. № 31. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, р-н Березовский
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.06.2014
	номер государственной регистрации:	24-24-05/011/2014-135
	основание государственной регистрации:	Договор дарения земельного участка от 30.04.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Выписка выдана: Немков Николай Владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

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

ответствии 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 должностного лица, осуществляющего государственную регистрацию права)

(подпись, М.П.)

Неустроева Сардана Афанасьевна

(фамилия, имя, отчество)

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 сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:

Хабаровский край;
Саратовская область;
Республика Марий Эл;
Санкт-Петербург;
Ростовская область;
Курская область;
Оренбургская область;
Новгородская область;
Воронежская область;
Владимирская область;
Архангельская область и Ненецкий АО;
Удмуртская Республика;
Псковская область;
Тюменская область;
Кабардино-Балкарская Республика;
Курганская область;
Республика Ингушетия;
Чувашская Республика;
Калужская область;
Магаданская область и Чукотский АО;
Смоленская область;
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
Амурская область;
Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;
Астраханская область;
Краснодарский край;
Республика Башкортостан;
Омская область;
Республика Тыва;
Ярославская область;
Республика Калмыкия;
Орловская область;
Республика Алтай;
Нижегородская область;
Московская область;
Республика Дагестан;
Республика Татарстан;
Республика Хакасия;
Брянская область;
Ямало-Ненецкий АО;
Кировская область;
Калининградский край и Корיקский АО;
Севастополь;
Республика Крым;
Республика Карелия;
Тульская область;
Нижегородская область;
Тверская область;
Новосибирская область;
Волгоградская область;
Республика Коми;
Республика Бурятия;
Еврейская А.об.;
Ленинградская область;
Республика Адыгея;
Белгородская область;
Алтайский край;
Мурманская область;
Самарская область;
Калининградская область;

file:///C:/Users/Zver/AppData/Local/Temp/7z00A953983/out_docs_9246d75d-891d-4dd3-825a-d0b0a7cc6582.html