

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Характеристика объекта оценки	Состав объекта оценки	Право пользования и владения земельным участком на условиях Договора аренды	
	Разрешенное использование	Для размещения полигона твердых бытовых отходов	
	Общая площадь, м ²	5000,0	
	Кадастровый номер жилого дома	75:07:170101:373	
	Имущественные права на земельный участок	Вид права	собственность
		субъект	Муниципальный район «Калганский район»
Адрес расположения	Забайкальский край, Калганский район		

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подходы определения рыночной стоимости за право пользования земельным участком	<i>Затратный подход</i>	Не применялся
	<i>Сравнительный подход</i>	Не применялся
	<i>Доходный подход</i>	8 536 (Восемь тысяч пятьсот тридцать шесть) рублей в год

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости арендных за право пользования земельным участком	<i>Рыночная</i>	8 536 (Восемь тысяч пятьсот тридцать шесть) рублей в год
--	-----------------	---

Принимая во внимание тот факт, что участники данного сегмента рынка, не являются плательщиками налога на добавленную стоимость и то, что предложения на оферту выставляются без учета стоимости НДС, итоговая величина стоимости оцениваемого объекта, была выведена без учета стоимости НДС.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку согласно Договору на оценку №20/02/004 от 05.02.2020 г.			
Объект оценки	Земельный участок	Наименование	Право пользования и владения земельным участком на условиях Договора аренды
		Кадастровый номер земельного участка	75:07:170101:373
		Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земля обороны, безопасности и земли иного специального назначения
		Разрешенное использование	Для размещения полигона твердых бытовых отходов
		Адрес расположения	Забайкальский край, Калганский район
Имущественные права на объекты оценки.	Вид права	собственность	
	субъект	Муниципальный район «Калганский район»	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости за право пользования земельным участком		
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование объекта оценки для принятия решений		
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	В соответствии с указанными целями и задачами оценки		
Вид стоимости	Рыночная		
Срок проведения оценки	с 08.02 по 11.02.2020 г.		
Дата осмотра	Осмотре не проводился		
Дата оценки	08.02.2020 г.		
Дата составления отчета	11.02.2020 г.		
Ключевые особые допущения (не более двух), оказывающие существенное влияние на получаемый результат	Нет		
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано		
Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка			
<p>✓ <i>Общие условия.</i> 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, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.</p>			

- ✓ *Общая цель отчета.* Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиком анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
- ✓ *Положения об ответственности.* Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и Стандартов профессиональной организации оценщиков. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному оценщиком объекту, несет владелец объекта оценки.
- ✓ В своих действиях оценщик поступает, как независимый исполнитель. Размер вознаграждения за проделанную работу, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация является точной и правдивой, и не проводили ее проверки.
- ✓ *Освобождение от ответственности.* Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить исполнителей данного отчета и по желанию оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика, в процессе выполнения обязательств по договору.
- ✓ *Правоустанавливающие документы.* В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки.
- ✓ *Положения о конфиденциальности.* Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего Отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано для Заказчика с целями проведенной оценки.
- ✓ *Дополнительные работы.* Согласно положению настоящего отчета, от оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные договора.
- ✓ *Описание имущества.* Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
- Движимое и недвижимое имущество объекта оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Я исхожу из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.
- Я не проводил измерительных работ на местности и не принимаю на себя ответственность за таковые. Если не указано иначе, я исхожу из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушение положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемых объектов.
- Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих наилучшее и оптимальное использование объекта.
- ✓ *Скрытые характеристики и дефекты.* Я не несу ответственности за оценки состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или путем изучения документов.
- ✓ *Особое положение.* В своей оценке оценщик исходил из того, что объект недвижимости строительством завершен на качественном уровне.
- ✓ *Оценочная стоимость.* Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки.
- На основании п.26 ФСО №1 итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- ✓ *Заключительные положения.* Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчеты.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ К РАБОТЕ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ.

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ:

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО

Полное наименование	Администрация муниципального района «Калганский район»
ИНН / КПП	75070000226 / 750701001
Юридический адрес	С. Калга, ул. 60 лет Октября, д. 3

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ФИО оценщика	Лоншакова Марина Сергеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	- Действительный Член Некоммерческого партнерства СРО «Сибирь» (Свидетельство от 05 июня 2012 года). - Включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков 05 июня 2012 г. за регистрационным №1053;
Сведения о получении профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ЗаБГУ от 07 декабря 2011г, регистрационный номер 3616;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», №012431-1 от 21 мая 2018 г. № 66
Квалификационный аттестат	Страховой полис № 433-730-053031/19 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, страховщик ПАО «Ингосстрах» от 10.07.2019г. период действия с 23.07.2019г. по 22.07.2020 г, страховая сумма 3 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2012г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «МП Правовед»
ОГРН	107753601279
Дата присвоения ОГРН	от 09 ноября 2007 г.
Место нахождения	672000 г. Чита, ул. Кастринская, 6
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке настоящего отчета об оценке иные организации и специалисты, кроме как указанные выше, не привлекались, специальные экспертизы не проводились.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Забайкальская краевая лаборатория судебных экспертиз» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Общество с ограниченной ответственностью «Забайкальская краевая лаборатория судебных экспертиз» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
---	--

<p>Сведения о независимости оценщика:</p>	<p>Настоящим оценщик Лоншакова Марина Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Лоншакова Марина Сергеевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.</p> <p>Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Лоншакова Марина Сергеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Настоящая работа выполнена при следующих допущениях, ограничениях и условиях, которые являются неотъемлемой частью представленного Отчета:

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, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

Общая цель отчета. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиком анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Положения об ответственности. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и Стандартов профессиональной организации оценщиков. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному оценщиком объекту, несет владелец объекта оценки.

В своих действиях оценщик поступает, как независимый исполнитель. Размер вознаграждения за проделанную работу, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация является точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

Освобождение от ответственности. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить исполнителей данного отчета и по желанию оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышлено неправомочных действий со стороны оценщика, в процессе выполнения обязательств по договору.

Правоустанавливающие документы. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки.

Положения о конфиденциальности. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего Отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано для Заказчика с целями проведенной оценки.

Дополнительные работы. Согласно положению настоящего отчета, от оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные договора.

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

Движимое и недвижимое имущество объекта оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Я исхожу из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Я не проводил измерительных работ на местности и не принимаю на себя ответственность за таковые. Если не указано иначе, я исхожу из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушение положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемых объектов.

Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих наилучшее и оптимальное использование объекта.

Скрытые характеристики и дефекты. Я не несу ответственности за оценки состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или путем изучения документов.

Особое положение. В своей оценке оценщик исходил из того, что объект недвижимости строительством завершен на качественном уровне.

Оценочная стоимость. Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки 08.02.2020г.

Заключительные положения. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчеты.

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Объект оценки осмотрен Оценщиком лично. При проведении оценки Оценщик использовал полученные от Заказчика технические параметры и характеристики Объекта, в отношении которого производится оценка. Кроме того, при проведении оценки Объекта, в отношении которого производится оценка, Оценщик использовал собранные самостоятельно сведения об аналогичных объектах, необходимые для определения стоимости Объекта. Источниками информации являются Интернет сайты (<http://board.chita.ru/chita/>, <https://www.avito.ru/>, <http://vsechita.ru/?page=detail&t=1>, <http://минэконом.зabayкальскийкрай.рф>). Кроме того, использовались и другие источники, перечисленные в списке литературы настоящего Отчета (см. Список используемой литературы).

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

В своей работе оценщик руководствуется Федеральными законами в редакции на дату составления Отчета № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Сибирь» от 22.10.2015г. Применение «Федеральных стандартов оценки» №1, №2, №3, №7 обусловлено тем, что данные стандарты являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в РФ на основании ст. 11,15 ФЗ 135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценщик не имеет никакой корыстной заинтересованности или зависимости от представленного им результата оценки.

5.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ОБЩИМ ПОНЯТИЯМ И ОПРЕДЕЛЕНИЯМ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ К ПРИМЕНЕНИЮ¹

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 .

¹ ФСО-1 раздел 2, ФСО-2 пп.7-10
ООО «МП Правовед»

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. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении **экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Рыночная стоимость определяется при следующих целях оценки - при изъятии имущества для государственных нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.

Рыночная стоимость - это наиболее, вероятная цена, за которую объект может быть продан на открытом конкурентном рынке при всех условиях, удовлетворяющих справедливым торгам, когда продавец и покупатель действуют честно и осознанно, и цена не назначается под давлением. Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок;
- обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- объект выставлен на открытом рынке достаточное время;
- цена не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке;
- оплата производится в денежной форме (наличной или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке.

Описание процесса оценки.

1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2.	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4.	Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5.	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6.	Осуществление расчетов	Проведено
7.	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8.	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации.

1	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	Отражено
2	Сопоставление данных об Обь-	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцени-	Проведено

	екте оценки	<p>ваются, 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)</p>	
3	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 других обременений (если таковые имеются)	Проведено
4	Установление данных	Установление наличия/ отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы б/у либо учета в иных регистрах)	Проведено
5	Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана земельного участка	Проведено
6	Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов	Проведено

8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

№ п./п.	Характеристики объекта оценки	
	Информация по земельному участку	
1	Кадастровый (или условный) номер земельного участка	75:07:170101:373
2	Наименование участка	Земельный участок
3	Местоположение	Забайкальский край, Калганский район
4	Категории земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земля обороны, безопасности и земли иного специального назначения
5	Разрешенное использование	Для размещения полигона твердых бытовых отходов
6	Площадь, м ²	5000,0 кв.м.
7	Кадастровая стоимость, руб.	-

8.4. ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- Выписка из ЕГРН

9. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.

В рамках настоящего раздела приводится анализ рынка, направленный на анализ рынка объектов, аналогичных оцениваемому, выявление тенденций, формирующих развитие, факторов, влияющих на стоимость объектов и т.д. Собранная информация включает два типа данных:

- *общая информация*, используемая для анализа влияния внешних факторов на рынок: экономические тенденции развития РФ, тенденции развития на региональном и местном уровне, занятость, население, доходы, развитие города, регулирование, покупательская способность, индексы цен, налогообложение, финансирование (см. Раздел 9.1. «Анализ макроэкономических показателей», раздел 9.2.1. «Социально-экономическое положение Забайкальского края», раздел 9.2.2. «Основные сведения о районе»);
- *специальная информация*, используемая для выявления наиболее эффективного использования, расчетов по затратному, доходному и сравнительному подходам оценки. Анализ специальной информации предполагает анализ спроса и предложения, сегментацию рынка, выявление рыночных диапазонов для исходных расчетных значений, тенденций их изменения (см. раздел 9.3. «Краткий анализ рынка недвижимости»)

9.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.²

По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе-марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г в феврале и 0,6 % г/г в январе.

² <http://правительство.рф/docs/16511/>

1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе-марте (в среднем - 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре-декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе-марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18, при этом, наблюдалось временное охлаждение потребительского спроса на товары и услуги, обусловленное адаптацией к повышению базовой ставки НДС с 1 января 2019 года. После роста на 2,8 % г/г в 4кв18 (как и в целом за 2018 год) в течение первых трех месяцев текущего года темп роста оборота розничной торговли находился в диапазоне от 1,6 % до 2,0 % в годовом выражении, а в целом по итогам 1кв19 составил 1,8 % г/г. При этом спрос на непродовольственные товары в 1кв19 замедлился в большей степени, чем на продовольственные. В частности, рост продаж легковых автомобилей в 1кв19 снизился на 0,3 % г/г после роста на 7,9 % г/г в 4кв18 и на 12,8 % в целом за 2018 год. Рост объема платных услуг населению также оказался ниже, чем в 4кв18 (1,0 % г/г против 1,9 % г/г).

В то же время по ряду показателей потребительского спроса в 1кв сохранялась устойчивая положительная динамика. Так, темп роста оборота общественного питания продолжает ускоряться и по итогам 1кв достиг максимального с начала 2013 г. уровня (5,8% г/г). Рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования за январь-март сохранился практически на уровне предыдущего квартала (6,5 % г/г, по данным РЖД). Продолжился динамичный рост авиаперевозок, как на внутренних, так и на международных направлениях.

Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывали на ее замедление в 1кв. После увеличения на 4,1 % г/г в 4кв18 объем строительных работ в 1кв19 практически не изменился по отношению к соответствующему периоду прошлого года (+0,2 % г/г). Динамика спроса на машины и оборудование - как российского, так и зарубежного производства - в январе-марте оставалась слабой. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении, при этом его годовые темпы роста снизились до -5,0 % г/г с -3,8 % г/г в 4кв18. Выпуск отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе-марте продолжал расти невысокими темпами (+1,9 % г/г после 2,1 % г/г в 4кв18 и 11,0 % в целом за 2018 год).

В 1кв годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. Реальные заработные платы в январе выросли на 1,1 % г/г, а в феврале 2019 г. и, по предварительной оценке Росстата, в марте продемонстрировали нулевую динамику в годовом выражении. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат оценивается на уровне 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе, как и ожидалось, начал в целом соответствовать динамике заработных плат в прочих видах деятельности. Сдерживающее влияние на динамику номинальных заработных плат в текущем году оказывали следующие факторы: переход от догоняющего роста в социальном секторе к поддерживающему соотношения, установленные Указом Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы; меньший, чем в прошлом году, рост минимальной оплаты труда; отсутствие индексации заработных плат прочим бюджетникам с 1 января (предполагается ее проведение с 1 октября). Кроме того, темпы потребительской инфляции по итогам I квартала текущего года были выше, чем в течение соответствующего периода прошлого года (5,2 % г/г и 2,3 % г/г соответственно), что отразилось на реальных темпах роста заработных плат.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте обновил исторический минимум - 4,6 % SA от рабочей силы в 1кв19. В 1кв19 наблюдалось снижение численности рабочей силы, которое происходило за счет как занятых, так и безработных. Сокращение численности занятого населения с исключением сезонного фактора в 1кв19 ускорилось и в абсолютном выражении составило -410,7 тыс. чел. SA за квартал после -129,6 тыс. чел. SA в 4кв18. Годовые темпы роста показателя перешли в отрицательную область после околонулевой динамики в 4кв18. Численность безработных в январе-марте продолжила снижение как в терминах последовательных приростов (-161,0 тыс. чел. SA в целом за квартал), так и по отношению к соответствующему периоду прошлого года (-6,0 % г/г). В результате опережающего сокращения численности безработных уровень безработицы в целом за квартал снизился до 4,6 % SA по сравнению с 4,7 % SA в 4кв18.

По итогам 1кв19 реальные располагаемые доходы населения снизились на 2,3 % г/г после падения на 1,9 % г/г в 4кв18. При околонулевой динамике в реальном выражении заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке, в реальном выражении сокращались. Кроме того, разница в темпах снижения реальных доходов (на 2,0 % г/г) и реальных располагаемых доходов (на 2,3 % г/г)

9.2 АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ.

Промышленное производство

Объем промышленного производства в январе-марте 2019г. по сравнению с соответствующим периодом 2018г. увеличился на 0,4%.

Индекс производства по виду деятельности «**Добыча полезных ископаемых**» по отношению к январю-марту 2018г. составил 102,3%. Производство концентратов золотосодержащих увеличилось на 8,6%, вместе с тем добыча руд золотосодержащих сократилась почти в 2 раза (на 49,9%), производство концентратов серебряных - на 17,1%. Добыто 5496 тыс. тонн угля, на 2,0% меньше, чем в январе-марте 2018 года.

В обрабатывающих производствах объем выпуска продукции по сравнению с январем-мартом 2018г. уменьшился на 4,4%. Снижение объема выпуска продукции отмечалось по всем видам деятельности, за исключением производства мебели, ремонта и монтажа машин и оборудования.

Индекс производства по виду деятельности «**Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха**» к январю-марту 2018г. составил 96,1%. Выработано 2135,7 млн. кВт. ч электроэнергии (101,4% к январю-марту 2018г.), 2969,1 тыс. Гкал пара и горячей воды (90,0%).

Объем производства по виду деятельности «**Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений**» по сравнению с I кварталом 2018г. увеличился на 1,6%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в январе-марте 2019г., по расчетам, составил 2343,8 млн. рублей, на 2,4% меньше, чем в I квартале 2018 года. В хозяйствах населения произведено 79,2% общего объема продукции, в сельскохозяйственных организациях - 12,1%, в крестьянских (фермерских) хозяйствах (включая индивидуальных предпринимателей) - 8,7%.

На 1 апреля 2019г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, содержалось 455,5 тыс. голов крупного рогатого скота, в том числе 182,6 тысячи - коров; 70,7 тысячи - свиней, 489,5 тысячи - овец и коз, 463,7 тыс. голов птицы. По сравнению с 1 апреля 2018г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 0,7%, овец и коз - на 2,4%, свиней - снизилось на 18,3%, птицы - на 24,1%.

Всеми сельхозпроизводителями произведено 5,8 тыс. тонн скота и птицы на убой в живом весе (98,6% к январю-марту 2018г.), 39,9 тыс. тонн молока (100,2%), 5,6 млн. штук яиц (94,0%). На долю хозяйств населения приходилось 81,5% общего объема производства скота и птицы на убой (в живом весе), 94,8% молока, 75,5% яиц.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 3036,3 млн. рублей, или 72,6% к I кварталу 2018 года.

Организациями всех форм собственности и населением в январе-марте 2019г. построено 310 квартир общей площадью 28,8 тыс. кв. метров, 122,9% к январю-марту 2018 года. Для жителей городской местности введено 19,1 тыс. кв. метров общей площади жилья (157,3% к январю-марту 2018г.), в сельских населенных пунктах - 9,7 тыс. кв. метров (85,9%). Населением края за счет собственных и привлеченных средств построено жилья общей площадью 27,7 тыс. кв. метров (96,1% от общего объема введенного в крае жилья).

За счет всех источников финансирования введены: станция технического обслуживания легковых автомобилей, станция технического обслуживания грузовых автомобилей, автомойка на 5 мест, 2,1 тыс. кв. метров торговых площадей, предприятие общественного питания на 250 посадочных мест, 2 антенно-мачтовых сооружения для сотовой связи, 2 башни сотовой связи, капитальный гараж на 1 машиноместо. Из объектов социально-культурной сферы введены в эксплуатацию: торгово-офисный центр общей площадью 18,4 тыс. кв. метров, 10 пристроек к дошкольным образовательным организациям на 360 мест, фельдшерско-акушерский пункт на 20 посещений в смену.

Торговля

Оборот розничной торговли в январе-марте 2019г. составил 40269,8 млн. рублей, что в товарной массе на 2,0% больше, чем в январе-марте 2018 года. Основная часть оборота розничной торговли (99,5%) формировалась торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка. Их оборот по сравнению с январем-мартом 2018г. увеличился на 2,1%.

Пищевых продуктов, напитков и табачных изделий продано на 20095,5 млн. рублей (101,3% к уровню января-марта 2018г.), непродовольственных товаров - на 20174,3 млн. рублей (102,8%).

Оборот общественного питания составил 2094,0 млн. рублей, 101,6% к январю-марту 2018 года.

Платные услуги населению

Населению оказано платных услуг на 11457,5 млн. рублей, на 4,2% больше, чем в январе-марте 2018 года. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения составил 21,0%.

Значительно больше, чем в I квартале предыдущего года оказано населению медицинских услуг (на 4,2%), телекоммуникационных (на 7,0%), бытовых (на 7,9%), коммунальных (на 8,1%), услуг культуры (на 12,3%), специализированных коллективных средств размещения (на 16,6%), туристских услуг (на 18,6%), ветеринарных (на 33,8%), услуг гостиниц и аналогичных средств размещения (на 42,2%). В меньшей степени увеличился объем услуг системы образования (на 1,8%). Снизился объем жилищных услуг (на 1,9%), транспортных (на 4,0%), услуг физической культуры и спорта (на 4,3%), почтовой связи, курьерских услуг (на 14,1%), правового характера (на 18,4%).

В структуре объема платных услуг населению преобладали коммунальные услуги, телекоммуникационные и транспортные услуги, на их долю в совокупности приходилось 60,6%.

Финансы

Консолидированный бюджет (без бюджетов территориальных государственных внебюджетных фондов) в январе-феврале 2019г., по данным Министерства финансов Забайкальского края, исполнен с дефицитом 486,4 млн. рублей. В структуре расходов бюджета наибольшую долю составили расходы на образование (40,3%) и социальную политику (29,7%).

В организациях (без субъектов малого предпринимательства, государственных и муниципальных учреждений, банковских и небанковских кредитных организаций, страховых организаций и негосударственных пенсионных фондов) в январе-феврале 2019г. сложился положительный **сальдированный финансовый результат** в размере 7792,5 млн. рублей в действующих ценах (145 организаций получили прибыль в размере 9541,8 млн. рублей, 105 - убыток в размере 1749,3 млн. рублей).

Кредиторская задолженность на конец февраля 2019г. составила 63,4 млрд. рублей, из нее просроченная - 3,5 млрд. рублей, или 5,5% (на конец февраля 2018г. - 12,5%). **Дебиторская задолженность** составила 72,6 млрд. рублей, из нее просроченная - 6,1 млрд. рублей, или 8,5% (на конец февраля 2018г. - 9,9%).

Цены и тарифы

Индекс потребительских цен в марте 2019г. к декабрю 2018г. составил 101,7% (в марте 2018г. по отношению к декабрю 2017г. - 100,9%).

Цены на продовольственные товары в марте по отношению к декабрю 2018г. повысились на 2,9% (в марте 2018г. по отношению к декабрю 2017г. - на 1,7%). Повышение цен на мясопродукты, масло и жиры составило 1,0-1,1%, на варенье, джем, повидло, мед, рыбопродукты, молоко и молочную продукцию - 2,1-2,6%. Более значительно подорожали консервы фруктово-ягодные, чай, кофе, какао, сыр, кондитерские изделия (на 3,7-4,1%), макаронные и крупяные изделия, консервы овощные (на 4,7-4,8%), мука, хлеб и хлебобулочные изделия (на 6,1%). Плодоовощная продукция стала дороже на 6,0%, в том числе фрукты и цитрусовые - на 2,2%, картофель - на 12,9%, овощи - на 13,5%. Цены на алкогольные напитки увеличились на 2,8%.

Дешевле, чем в декабре 2018г. продавались яйца (на 0,5%), сахар (на 1,2%), маргарин и маргариновая продукция (на 1,5%).

Цены на непродовольственные товары в марте по отношению к декабрю 2018г. увеличились на 0,4% (в марте 2018г. по отношению к декабрю 2017г. - на 0,5%). Цены на одежду и белье, трикотажные изделия, полотенца, чулочноносочные изделия повысились на 0,1-0,3%. Более высокий рост цен отмечен на строительные материалы, игрушки, галантерею, металлическую посуду и металлические предметы домашнего обихода, бумажно-беловые товары, мебель, ювелирные изделия, печатные издания, персональные компьютеры (на 0,51,0%), медикаменты, легковые автомобили, медицинские товары, школьнописьменные принадлежности и канцелярские товары, ткани, парфюмернокосметические товары (на 1,1-1,5%), моющие и чистящие средства, табачные изделия, стеклянную посуду (на 1,8-2,2%), перевязочные материалы (на 3,0%), товары для животных (на 4,8%). Рост цен на пиломатериалы, велосипеды и мотоциклы составил 0,02%, на топливо - 0,04%.

Не изменились по сравнению с декабрем 2018г. цены на меха и меховые изделия, нитки, часы, товары для физической культуры, спорта и туризма.

Топливо моторное стало дешевле на 1,8%, автомобильный бензин - на 1,9%. Отмечено снижение цен на обувь, электротовары и другие бытовые приборы (на 0,04%), ковры и ковровые изделия (на 0,1%), фарфоро-фаянсовую посуду (на 0,3%), телерадиотовары (на 0,5%), средства связи (на 0,8%).

Цены и тарифы на платные услуги населению в марте по отношению к декабрю 2018г. повысились на 1,4% (в марте 2018г. по отношению к декабрю 2017г. - снизились на 0,2%). Услуги связи, бытовые услуги, жилищнокоммунальные подорожали на 0,7-1,1%, ветеринарные услуги, услуги в системе образования, физической культуры и спорта, банков - на 2,5-3,1%, медицинские услуги - на 4,0%, услуги организаций культуры - на 7,2%, правового характера - на 31,3%. При повышении цен на услуги пассажирского транспорта в среднем на 0,04%, услуги городского транспорта стали дороже на 3,9%, воздушного - на 0,6%, железнодорожного транспорта - дешевле на 7,4%. Не изменилась стоимость услуг страхования, экскурсионных услуг, санаторно-оздоровительных, услуг в сфере зарубежного туризма. Посреднические и прочие услуги стали обходиться дешевле на 3,1%.

Средняя цена одного квадратного метра общей площади проданных квартир в I квартале 2019г. на первичном рынке жилья составила 57161 рубль (на 2,6% выше, чем в IV квартале 2018г.), на вторичном - 52515 рублей (на 1,3%).

Индексы цен производителей (март 2019г. в процентах к декабрю 2018г.) промышленных товаров составил 101,5%, сельскохозяйственной продукции - 97,7%, сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 102,3%, индекс тарифов на грузовые перевозки - 103,5%.

Уровень жизни населения

Денежные доходы в среднем на душу населения в январе-марте 2019г. составили 22417 рублей в месяц и увеличились по сравнению с соответствующим периодом 2018г. на 7,2%, реальный их размер (с учетом индекса потребительских цен) увеличился на 2,4%.

По предварительным данным, в структуре использования денежных доходов населения на покупку товаров и оплату услуг в январе-марте 2019г. приходилось 75,4%, оплату обязательных платежей и взносов - 13,2%, сбережения

- 7,7%, покупку валюты - 1,0%. Прирост денег на руках у населения составил 2,7%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-феврале 2019г. составила 39223 рубля и возросла по сравнению с аналогичным периодом 2018г. на 6,8%, реальный ее размер - на 2,0%.

Суммарная просроченная задолженность по заработной плате по кругу организаций наблюдаемых видов экономической деятельности по сравнению с 1 января 2019г. возросла в 2,7 раза и на 1 апреля 2019г. составила 43,9 млн. рублей. Задолженность по заработной плате вызвана отсутствием собственных средств организаций.

Численность работников, перед которыми организации имели просроченную задолженность по заработной плате, составила 529 человек. В среднем одному работнику не выплачено 83034 рубля.

Заболеваемость. В январе-марте 2019г. по сравнению с соответствующим периодом 2018г. эпидемиологическая обстановка характеризовалась значительным ростом заболеваемости населения острыми инфекциями верхних дыхательных путей - на 93,3%, гриппом - в 4,3 раза. Заболеваемость хроническими вирусными гепатитами (впервые выявленными) увеличилась - на 5,4%. Острым гепатитом «А» заболели 6 человек, в январе-марте 2018г. - 2 человека.

Снизилась заболеваемость сальмонеллезными инфекциями - на 7,4%, острыми кишечными инфекциями - на 26,5%, острым гепатитом «С» - на 75,0%.

Среди «болезней социального неблагополучия» отмечен рост заболеваемости населения болезнью, вызванной вирусом иммунодефицита человека и бессимптомным инфекционным статусом, вызванным вирусом иммунодефицита человека (ВИЧ) на 12,0%, гонококковой инфекцией - на 18,2%, педикулезом

- на 35,6%. Заболеваемость туберкулезом (впервые выявленным) снизилась на 11,5%, сифилисом - на 1,6%.

Правонарушения. По данным Управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по Забайкальскому краю, в январе-марте 2019г. зарегистрировано 5650 преступлений, на 3,6% меньше, чем в аналогичном периоде 2018 года. Раскрываемость преступлений составила 62,5% (в январе-марте 2018г. - 63,0%).

Население

Численность постоянного населения края на 1 марта 2019г., по оценке, составила 1064,6 тыс. человек.

Число родившихся по сравнению с январем-февралем 2018г. уменьшилось на 10,7%, умерших - увеличилось на 3,7%, естественная убыль населения, составила 459 человек (в январе-феврале 2018г. - 154 человека). Число умерших превысило число родившихся в городском округе «Город Петровск-Забайкальский» и в 28 муниципальных районах. Естественный прирост населения зарегистрирован в 6 муниципальных образованиях, наибольший - в городских округах: «Поселок Агинское» (44 человека) и «Город Чита» (39 человек).

Число выбывших превысило число прибывших на 689 человек (в январе-феврале 2018г. - на 1024 человека).

9.3 ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О С. КАЛГА³

Калга́ (эвенк. *калгу* — «ровная площадка») — село в Забайкальском крае, Россия. Административный центр Калганского района (с 1942 года). Расположено в 581 км от Читы и в 140 км от Краснокаменска. Население составляет 3483 человека (2019).

История

Основано в 1777 ссыльными участниками восстания Емельяна Пугачева. С 1851 в составе конного войска ЗКВ, крестьяне переведены в казачье сословие. В 1872—1918

³ <http://ru.wikipedia.org/wiki/>

центр Калганской станции 2-го военного отделения ЗКВ, с сентября 1908 года в станции дислоцировалась 1-я Забайкальская батарея.

В 1902 в селе были двухклассное училище, церковь, кабак.

В 1926—1942 годах в составе Быркинского района. В конце 1920-х большая часть крестьянских хозяйств объединилась в коллективные хозяйства, но к лету 1930 коммуны распались. В 1931 созданы пять колхозов и два товарищества по совместной обработке земли, в 1932 транспортная артель им. П. Н. Журавлева, которые объединены в колхоз «Ленинский путь» (первый председатель В. Ф. Юшин).

В 1942 году образован Калганский район с центром в Калге.

Население

Численность населения						
1902	1959	1970	1979	1989	2002	2010
2054	↗3369	↗4601	↘4201	↗4412	↘3735	↘3425
2012	2013	2014	2015	2016	2017	
↘3345	↘3299	↘3249	↘3228	↘3158	↘3094	

Инфраструктура

За послевоенные годы построены здания Дома культуры, районной больницы, открыты аптека, интернат для учащихся, вечерняя школа, маслозавод, инкубаторная станция, отделение госбанка, книжный магазин.

Позже построены другие объекты соцкультбыта, жилые микрорайоны, открыт газовый участок.

В 1987 году начал работу асфальтный завод, введено в эксплуатацию здание аэропорта, действовавшего до середины 1990-х.

Действуют: СПК «Ленинский путь», ООО «Калганское».

Имеются: средняя школа, начальная школа, школа-комплекс, Дом детского творчества, ДЮСШ, центральная районная больница.

Разное

Входит в Перечень населенных пунктов Забайкальского края, подверженных угрозе лесных пожаров

Достопримечательности

Памятник в честь воинов-земляков, погибших в Великой Отечественной войне.

9.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ.

Значимым фактором развития экономики является вовлечение земли в гражданский оборот. Земля как недвижимость способна участвовать в различных рыночных операциях: купле-продаже, аренде, залоге (ипотеке), дарении, мене, наследовании.

Земельный рынок Забайкальского края находится в стадии формирования. Малочисленность сделок отмечается на первичном рынке земли на протяжении всего 2018 г. и первого квартала 2019 г. и, прежде всего, при продаже земельных участков органами местного самоуправления.

Также в 2018 г. и первом квартале 2019 г. неактивно функционирует рынок земли в сфере передачи государственных и муниципальных участков в аренду. Однако, несмотря

на проведение мероприятий государственного и муниципального земельного контроля, значительная часть землепользователей не оформили правоотношения на используемые земельные участки, что ограничило доходы государства в части арендных и налоговых поступлений.

Сдерживающим фактором развития рынка земли в анализируемый период времени в Забайкальском крае является не получивший до настоящего времени своего развития рынок землеустроительных услуг, а также сложная и затратная процедура формирования земельных участков, формирующая необходимость привлечения подрядных организаций, имеющих специальные лицензии для выполнения на платной основе землеустроительные работы.

Формирование стоимости земли.

Рыночная стоимость земельных участков также достаточно сложно определялась в момент продажи. Это объясняется массой факторов, таких как отсутствие статистических данных о реальных, а не запрашиваемых ценах при продаже аналогичных участков. Если участок находился в краткосрочной аренде, а не в собственности, тяжело оценивалась возможность реализации на нем проекта в течение длительности действия договора аренды. Определять рыночную стоимость земельного участка методом дисконтирования будущих потоков от реализованного объекта в анализируемый период времени также сложно, поскольку в условиях несформировавшегося рынка при прогнозировании арендных ставок можно сделать неоднозначные выводы.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельных участков, как в анализируемый период времени, так и сегодня, является его месторасположение, а именно район расположения участка. Даже в пределах одного города стоимость земли может быть разной: цена участка тесно связана с понятием престижности места (социально-демографическими и экономическими показателями района, планами администрации по развитию соседних территорий и дорожной сети, количеством и спецификой окружающей застройки (жилая, коммерческая недвижимость)).

Цены продажи. Увеличение стоимости земельных участков в 2008-2009 гг. связано с предкризисным ростом экономики. Этот период отмечен началом кризиса в Западной Европе и ожиданиями того что кризис перекинется в Россию. Ожидание заставляло предпринимателей освобождаться от свободных денег и вкладывать их в недвижимость, которые в меньшей степени, чем акции подвержены резким и быстрым падением. В период кризиса в России, начиная с 2009 г., наблюдается длительное в течение нескольких лет падение цен, обусловленное общим падением на фоне кризиса в экономике. И только, начиная с 2018 г. наблюдается слабо выраженный повышательный тренд.

Структура предложения. Рассматривая формирование предложения, остановимся отдельно на каждом участнике рынка.

В первую очередь пострадали от кризиса спекулянты, купившие землю исключительно с целью перепродажи, и первыми стали выставлять ее на продажу.

Собственники, купившие земельные участки с целью девелопмента, не спешили выставлять на продажу свои объекты, т.к. ожидали окончания кризиса для дальнейшего развития своих проектов. В большинстве своем это компании-профессионалы, которые приобрели участки с правильным месторасположением и готовы были ждать, пока рынок стабилизируется. Однако некоторые девелоперские компании, у которых не оказалось достаточного запаса прочности, и которые не могли в условиях кризиса получить финансирование под развитие своих проектов, выставляли свои участки на продажу.

Следует отметить, что многие компании начинали избавляться от не доходных активов, что соответственно повлияло на увеличение предложения.

На продажу в анализируемый период времени выставлено небольшое количество участков с различным целевым назначением, как под развитие промышленных объектов и торгово-развлекательных комплексов, так и участки, предназначенные для строительства жилых, офисных и гостиничных проектов.

Структура спроса. Формирование спроса в анализируемый период времени происхо-

дило следующим образом.

Во-первых, с рынка исчезает такая категория покупателей как спекулянты. Во-вторых, отсутствует спрос со стороны инвесторов, поскольку с целью хеджирования рисков они предпочли инвестировать в объекты, которые уже приносят доход от аренды, а не в высокорискованный и непрозрачный рынок земли. В период кризиса доминировало стремление инвесторов минимизировать свои риски, и они отдавали предпочтение инвестициям, где у них были максимальные гарантии быстрого возврата вложенных средств. Поэтому в целом спрос смещался с земельных участков к строящимся объектам, по которым уже подписаны договора аренды с надежными компаниями на достаточно длительный срок. Падение спроса также вызвано тем, что часть игроков ушла с рынка.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населённых пунктов (городов, деревень, сёл т.д.)
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.
- особо охраняемых территорий и объектов (например, пограничные земли);
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Общая структура предложений земельных участков, представлена на рисунке 1.

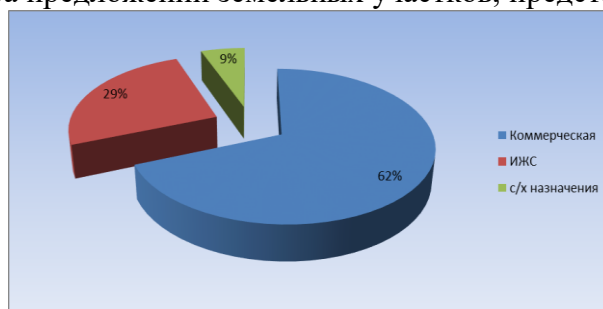


Рисунок 1

Продажа земельных участков коммерческого назначения

Анализ ситуации, сложившейся на рынке подобных объектов может быть выполнен с точки зрения местонахождения земельного участка. Структура предложения, согласно принятому районированию г. Читы, представлена на рисунке 2.

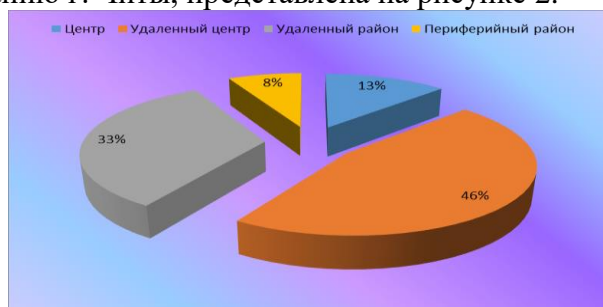


Рисунок 2 – структура предложений продажи по районам города

Выше представленный рисунок показывает, что наибольший объем предложения земельных участков, а именно 46% находится в Удаленном центре, а наименьшим объемом представлен Периферийном районе – 8%.

Рынок Аренды земельных участков

Рынок аренды коммерческой недвижимости г. Читы можно разделить:

1. По участникам рыночного оборота (субъектам деятельности) на:

- рынок государственной (федеральной, краевой, муниципальной) недвижимости, на котором одним из субъектов (как правило, арендодателем) выступает государство;

- рынок частной недвижимости

2. По секторам рынка на:

- рынок торговой недвижимости, объединяющей все типы возможного использования недвижимости, ориентированные на поток клиентов от чистой торговли до общепита и центров развлечений;

- рынок офисной недвижимости;

- рынок складской недвижимости;

- рынок производственной недвижимости;

- рынок земельных участков.

Структуру рынка в разрезе государственной и частной недвижимости оценить сложно, поскольку оценка по общему количеству квадратных метров без функций использования дает очень искаженную картину. Существует абсолютное преимущество государства на рынке аренды земельных участков под использование коммерческой недвижимостью.

Рынок земельных участков включает в себя:

- Рынок аренды складских площадок на территории предприятий и складских терминалов. Этот сектор зачастую совмещается со сдачей в аренду зданий и помещений на территории этого же предприятия, однако есть примеры и отдельной сдачи складских площадок для хранения груза. Арендные ставки от 150 до 650 руб./м² в год. На территориях специализированных складских терминалов может быть установлена и посуточная оплата за хранение груза, но, как правило, она не превышает 20 рублей за место в сутки.

- Рынок аренды земельных участков под размещение торговых зон, автостоянок и других нестационарных объектов. Этот рынок практически полностью монополизирован государством, которое сдает в аренду земельные участки юридическим лицам в целевую аренду. Арендные ставки регулируются Постановлением главы Администрации Читинской области № 116 от 16.12.2008 г., Положением «О предоставлении земельных участков в аренду на территории г. Читы», принятым решением Читинской городской Думы от 13.02.2003г. № 43 и лежат в диапазоне от 36 до 710 руб. за кв.м в год в зависимости от функции использования участка и его расположения в той или иной зоне градостроительной ценности территории.

- Рынок аренды земельных участков под застройку это, по существу, не рынок аренды, а способ формирования новых объектов, которые становятся собственностью инвестора. Плата за право застройки - это отчисления на инфраструктуру, которые инвестор обязан выплатить в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии. Кроме того, в процессе строительства, в соответствии с договором аренды участка уплачивается арендная плата, в зависимости от зоны градостроительной ценности территории, площади участка строительства, времени, прошедшего от заключения договора.

- Рынок аренды земельных участков, входящих в состав стационарных объектов также регулируются Постановлением главы Администрации Читинской области № 46-А/п от 21.02.2003г. «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений, расположенных на территории Читинской области», Положением «О предоставлении земельных участков в аренду на территории г. Читы», принятым решением Читинской городской Думы от 13.02.2003г. № 43. В соответствии с Земельным Кодексом, собственники зданий и встроенных помещений имеют право выкупа земельного участка (доли участка), на котором это здание расположено.

Информация носит эпизодический характер и источником ее получения служит не средства массовой информации, а база данных экспертов.

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) продажи с земельными участками в Забайкальском крае

Согласно справочнику оценщика ⁴ земельные участки для размещения свалки твердых бытовых отходов относятся к землям под индустриальную застройку.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, промышленных объектов, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного назначения, объектов, объекта и заготовке Земельные участки для размещения: электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	ВРИ 3,9,10,11,13
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения торговых Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	ВРИ 5,6,7,17

44

В результате исследования рынка земельных участков под индустриальную застройку в Забайкальском крае, был произведен сбор данных о предложении объектов недвижимости, который представлен в таблице ниже.

Табл 6

⁴ Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочника оценщика недвижимости-2018» (Земельные участки), Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., с. 44

№.№	Месторасположение	Назначение	Площадь кв.м.	Стоимость	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м
1	пг Жирикен	промназначения	87430	2 623 000 Р	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_874_kv_m_ploschadyu_7400_sotok_zabaykalskiy_kray_jireken_zabaykalskiy_kray_selo_bushuley_6828904758/	30,00
2	пгт Первомайский	промназначения	5000,0	330 000	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50_kv_m_ploschadyu_50_sotok_zabaykalskiy_kray_pervomayskiy_zabaykalskiy_kray_poselok_gorodskogo_tipa_6834030428/	66,00
3	г. Шилка	промназначения	10000,0	850 000	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10_kv_m_ploschadyu_1000_sotok_zabaykalskiy_kray_shilka_zabaykalskiy_kray_shilkinskiy_rayon_6826947320/	85,00
4	пгт Забайкальск	промназначения	130000,0	11 000 000	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10_kv_m_ploschadyu_1000_sotok_zabaykalskiy_kray_shilka_zabaykalskiy_kray_shilkinskiy_rayon_6826947320/	84,62
5	г.Борзя	промназначения	40000,0	2 000 000	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_224_kv_m_ploschadyu_400_sotok_zabaykalskiy_kray_borzya_zabaykalskiy_kray_borzya_6833838798/	50,00

В результате анализа рынка земельных участков под индустриальную застройку в Забайкальском крае, было выявлено, что:

- минимальное стоимость 1 кв. м. составляет –30,0 руб. кв.м;
- максимальная стоимость 1 кв. м. составляет – 85,0 руб. кв.м.;
- среднерыночная стоимость 1 кв.м. составляет – 63,12 руб. кв.м.;
- медианное значение составляет – 66,0 руб. кв.м.

Разброс цен обусловлен множеством ценовых факторов, влияющих на стоимость земельного участка⁵

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

⁵ Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочника оценщика недвижимости-2018» (Земельные участки), Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., с. 67

Основными направлениями развития рынка земли и недвижимости на территории Забайкальского края является обеспечение эффективного использования земли и иной недвижимости, вовлечение их в гражданский оборот и стимулирование инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в целях удовлетворения потребностей общества и граждан. Для этого необходимо:

- разграничение государственной собственности на землю с установлением права собственности Забайкальского края;
- ускорение темпов развития первичного рынка земли посредством создания условий для вовлечения земли в хозяйственный оборот и повышения эффективности использования земли;
- создание условий для увеличения социального, инвестиционного, производственного потенциала земли и превращение ее в самостоятельный фактор экономического роста;
- содействие развитию инфраструктуры рынка земли.

Важной задачей, стоящей перед органами государственной власти и местного самоуправления в сфере развития земельного рынка, является создание условий для свободного оборота земли путем стимулирования развития рынка землеустроительных работ, сокращения стоимости оформления прав на землю, активного консультирования граждан и юридических лиц по вопросам земельного законодательства.

Значимым инструментом решения задачи развития рынка земли будет развитие ведомственной целевой программы "Повышение качества государственных услуг на базе Многофункционального центра предоставления государственных услуг в сфере земельных отношений населению в городе Чите".

Для становления и развития земельного рынка будет проведена работа по завершению процессов разграничения и регистрации прав собственности на землю, а также приватизации земельных участков. Объединение объектов недвижимости и земельных участков, на которых они расположены, с целью формирования единого объекта налогообложения позволит увеличить доходную часть консолидированного бюджета края, а также существенно повысить кредитоспособность и конкурентоспособность правообладателей таких объектов.

Рынок земельных участков в Забайкальском крае нельзя назвать ни сформированным, ни устойчивым. Признаками этого являются: малое количество предложений на продажу аналогичных земельных участков, относительно высокая концентрация рынка вокруг областного центра, отсутствие стабильности в ценообразовании на объекты, сходные по масштабу и целям использования.

Список предложений на рынке ничтожно мал. Это вызвано отсутствием свободных земельных участков расположенных в пределах города

Учитывая низкие темпы и объем строительства новых объектов, устойчивое превышение спроса над предложением, тенденция роста цен сохранится и на будущий период примерно -5-7% в год.

9.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность подобного рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов ННЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ ННЭИ призван выявить наилучшее и наиболее эффективное использование, во-первых, участка, как незастроенного (если площадка уже застроена, то следует сделать допущение, что строения отсутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений), во-вторых, - с уже имеющимися улучшениями.

Очевидно, что снос возводимых улучшений на земельном участке законодательно выделенного для строительства жилья невозможен, поэтому первый вариант анализ ННЭИ земельного участка как вакантного производить нет необходимости.

Далее приведен анализ ННЭИ для единого объекта: земельного участка с имеющимися на нем улучшениями в виде незавершенного строительством жилого дома.

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 (правовая обоснованность) - 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.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Анализ рынка недвижимости г. Читы, а также проведенный качественный анализ Объекта оценки показал, что на рассматриваемом земельном участке производится строительство жилого дома, поэтому смена разрешенного использования земельного участка нецелесообразна.

Вывод: Специалисты пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным
ООО «МП Правовед»

использованием Объекта оценки является текущее использование - для строительства индивидуального жилого дома.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Оценка земли, согласно ст. 66 ЗК РФ регулируется законодательством об оценочной деятельности и о государственной кадастровой оценке земель. В рамках оценочной деятельности в понимании ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в рамках данного издания, кадастровая оценка земли не будет рассмотрена. Государственная кадастровая оценка несет определенные законодательством цели и предметом оценки рыночной или иной стоимости, в правовом и экономическом понимании, не является.

Так как отечественные стандарты оценки, обязательные к применению, не дифференцированы по объектам оценки, к ней применяются те же правила, что и ко всем объектам. Однако, Минимуществом РФ были приняты методические рекомендации по оценке земельных участков и прав аренды на земельные участки. Фактически, эти рекомендации являются стандартами оценки, не обязательными к применению, однако эти документы достойны внимания, так как являются рекомендуемыми к применению органом, контролирующим оценочную деятельность и, во-вторых, закрепляют признанные методы оценки данных категорий объектов оценки, что может быть ориентиром в методологии проведения оценочных работ.

Условиями рыночной стоимости земельных участков являются следующие принципы⁶:

1. *Принцип полезности*: рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

2. *Принцип спроса и предложения*: рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

3. *Принцип замещения*: рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.

4. *Принцип ожидания*: рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

5. *Принцип изменения*: рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату.

6. *Принцип внешнего влияния*: рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок, от его местоположения и влияния внешних факторов.

7. *Принцип наиболее эффективного использования*: рыночная стоимость определяется исходя из наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

⁶ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

При оценке земли затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход довольно широко используется в практике оценки природных ресурсов. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта, рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта.

Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки стоимости природного ресурса: чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Например, лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах. То же самое происходит и с месторождениями полезных ископаемых — чем меньше эксплуатационные затраты, тем дешевле объект оценки. Возникает противоречие: чем выше качество природного ресурса и меньше затраты на его использование, тем ниже его стоимостная оценка, проведенная методом суммирования затрат на его освоение. В городах складывается обратная картина — чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры (имеется в виду удорожание, связанное с горно-геологическими, топографическими особенностями или удаленностью от центральных объектов), тем ценнее участок. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам.

Затратный подход может использоваться для получения минимальной стоимости земель, занятых природными объектами, рыночную стоимость которых невозможно определить, например, городскими зелеными насаждениями. В Европейских стандартах оценки данный подход рекомендуется использовать для оценки многолетних сельскохозяйственных культур.

Обоснование отказа от расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р., устанавливается не применимость затратного подхода к оценке данного типа объектов. В общем, в целом, специфика земельных участков, действительно исключает определение стоимости замещения или воспроизводства, так как является природным ресурсом, и не может быть воспроизведена человеком. Применению данного подхода, существуют объективные экономические и методологические препятствия. Во-первых, рассмотрение затратной позиции стоимости земли приводит к занижению стоимости более продуктивных и завышению менее продуктивных земель. Во-вторых, существует методологическое противоречие в определении объекта оценки: оценщик оценивает сам земельный участок, а не улучшения, на нем производимые. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства и замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и выделения, однако данные методы, по своей сути не основаны на затратном подходе.

Выводы: принимая во внимание вышесказанное, оценщики пришли к мнению, о возможности применения затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки, в рамках настоящего отчета.

11.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Описание метода.

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии 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 находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает:
метод сравнения продаж,
метод выделения;
метод распределения.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений. Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства. Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений. При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений. Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям. Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений. Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Методы выделения и распределения применяются в условиях отсутствия продаж незастроенных земельных участков. Метод выделения предполагает наличие развитого рынка застроенных участков, причем улучшения земельного участка должны быть сопоставимы с улучшениями объекта оценки. Кроме того, возникает проблема сопоставимости площади земельных участков объекта оценки и объектов аналогов. Главный недостаток метода распределения — сложность определения доли стоимости земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. Эта доля может зависеть от достаточно большого количества факторов: типа недвижимости, местоположения участка, площади его застройки, возраста зданий (сооружений), их этажности и других факторов.

Метод выделения и метод распределения используется для застроенных земельных участков. В соответствии с Техническими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов, утвержденных приказом Роснедвижимости от 29 июня 2007 года №П/0152, Объект оценки рассматривается как земельный участок свободный от капитальной застройки зданиями и сооружениями. Данный факт определяет использование в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж и отказ от применения метода выделения и метода 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 предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

1. права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
2. условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);
3. условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оферта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);
4. время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);
5. месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
6. физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики с/х земель: параметры почв, уровень продуктивности земель; наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);
7. экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);
8. характер пользования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка).

Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного методом сравнения продаж приведен далее в таблицах. Пояснения к приведенным в расчетах корректировкам приведены далее по тексту.

Для выбора объектов - аналогов эксперты воспользовались рыночной информацией

предложений земельных участков Забайкальского края на дату оценки. Отобраны наиболее сопоставимые объекты сравнения к оцениваемому объекту и проводятся соответствующие поправки к основным ценообразующим факторам.

Выбор объектов-аналогов.

В ходе анализа рынка земельных участков были отобраны аналоги, которые имеют минимальное отклонение от среднерыночной стоимости за 1 кв.м, и наиболее схожи по другим факторам с объектом исследования. А так же, к расчету принимались только те объекты, по которым в объявлении указывалась полная информация по ценообразующим факторам или была возможность её дополнить, посредством телефонного мониторинга.

№№	Месторасположение	Назначение	Площадь кв.м.	Стоимость	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м	Отклонение
1	пг Жирикен	промназначения	87430	2 623 000 Р	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_874_kv_m_ploshchadyu_7400_sotok_zabaykalskiy_kray_jireken_zabaykalskiy_kray_selo_bushuley_6828904758/	30,00	33
2	пгт Первомайский	промназначения	5000,0	330 000	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_50_kv_m_ploshchadyu_50_sotok_zabaykalskiy_kray_pervomayskiy_zabaykalskiy_kray_poselok_gorodskogo_tipa_6834030428/	66,00	3
3	г. Шилка	промназначения	10000,0	850 000	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_10_kv_m_ploshchadyu_1000_sotok_zabaykalskiy_kray_shilka_zabaykalskiy_kray_shilkinskiy_rayon_6826947320/	85,00	22
4	пгт Забайкальск	промназначения	130000,0	11 000 000	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_10_kv_m_ploshchadyu_1000_sotok_zabaykalskiy_kray_shilka_zabaykalskiy_kray_shilkinskiy_rayon_6826947320/	84,62	21
5	г. Борзя	промназначения	40000,0	2 000 000	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_224_kv_m_ploshchadyu_400_sotok_zabaykalskiy_kray_borzya_zabaykalskiy_kray_borzya_6833838798/	50,00	13

Таким образом, были выбраны аналоги № 1, 2, 5.

Аналоги принятые для сравнения (земельный участок)

№№	Месторасположение	Назначение, разрешенное использование	Площадь кв.м.	Стоимость, руб.	Источник информации
1	пгт Первомайский	промназначения	5000,0	330 000	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50_kv_m_ploschadyu_50_sotok_zabaykalskiy_kray_pervomayskiy_zabaykalskiy_kray_poselok_gorodskogo_tipa_6834030428/
2	пгп Жирикен	промназначения	87430	2 623 000 Р	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_874_kv_m_ploschadyu_7400_sotok_zabaykalskiy_kray_jireken_zabaykalskiy_kray_selo_bushuley_6828904758/
3	г.Борзя	промназначения	40000,0	2 000 000	https://chita.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_224_kv_m_ploschadyu_400_sotok_zabaykalskiy_kray_borzya_zabaykalskiy_kray_borzya_6833838798/

Таблица расчета рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Объект оценки		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 5
<i>Стоимость аналога, руб./м²</i>		66,00	30,00	50,00
Обстоятельства совершения сделки	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Поправка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./м²</i>		66,00	30,00	50,00
Продажа или предложение	-	предложение	предложение	предложение
Поправка на уторгование, %		-30,0%	-30,0%	-30,0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./м²</i>		46,20	21,00	35,00
Дата продажи (дата оценки)	фев.20	дек	дек	дек
Поправка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./м²</i>		46,20	21,00	35,00
Право на земельный участок	прао собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Поправка на юридические права, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./м²</i>		46,20	21,00	35,00
Общая площадь земельного участка	5 000,00	5 000,00	87 430,00	40 000,00
Поправка на площадь земельного участка, в %.		0,00%	46,00%	28,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./м²</i>		46,20	30,66	44,80
Назначение земельного участка	для размещения свалки	производственное	производственное	производственное
Поправка на назначение земельного участка, в %.		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./м²</i>		46,20	30,66	44,80
Здания и сооружения	нет	нет	нет	нет
Поправка на доп.объекты, тыс. руб.		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./м²</i>		46,20	30,66	44,80
Характеристика местоположения	Калганский район	пгт Первомайский	пг Жирикен	г.Борзя
Поправка на местоположение, %		-26%	-26%	-26%
<i>Скорректированная стоимость, руб./м²</i>		34,19	22,69	33,15
Коммуникации	отсутствуют	электричество	электричество	электричество
Поправка на Коммуникации, %		-15,8%	-15,8%	-15,8%
<i>Скорректированная стоимость, руб./м²</i>		28,79	19,10	27,91

Инженерно-геологические условия	не ровный	ровный	ровный	ровный
Поправка на Инженерно-геологические условия, %		-41%	-41%	-41%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16,98	11,27	16,47
Абсолютная валовая коррекция стоимости аналога, в руб.		49,02	18,73	33,53
Относительная валовая коррекция стоимости аналога, в%		97,00%	143,00%	125,00%
Относительная коррекция стоимости аналога, %		74,27%	62,43%	67,06%
Вес влияния аналога на стоимость оцениваемого объекта		0,4074	0,2764	0,3162
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6,92	3,12	5,21
Средневзвешенная стоимость оцениваемого объекта, в руб./м ²		15,24		
Стоимость права собственности на земельный участок		76 212		

Обоснование корректировок для определения стоимости земельного участка

Следующая информация была получена после проведения исследований, включая анализ продаж и обсуждение с участниками рынка (владельцами собственности, риэлторами, оценщиками, покупателями):

• Корректировка на состав имущественных прав

В Российской Федерации земельные участки могут находиться на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения (для физических лиц), постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного срочного пользования. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут также ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

В данном случае, корректировка не принималась.

• Корректировка на условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

Так как, в качестве аналогов используется информация о цене объектов на открытом рынке, что предполагает единовременную полную оплату стоимости объекта при проведении сделки купли-продажи, корректировка на условия финансирования не вводится.

• Корректировка на условия продажи

Корректировка на этот элемент сравнения отражает нетипичные для данного рынка отношения между продавцом и покупателем, а также обстоятельства, при которых они принимают решения относительно продажи ли покупки земельного участка. К нетипичным отношениям между продавцом и покупателем может привести:

- финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки;

- покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно (продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях не соответствуют рыночным);

- личные отношения (родственные, деловые);

- наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких личностных отношений, субъекты сделки не связаны договорами аренды, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Следовательно, корректировка на условие продажи не вводится.

• **Корректировка на условия рынка**

Дата продажи (предложения). Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения операции с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные (или выставленные на продажу) ранее в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции. Благодаря данной поправке, регулируется разница в уровне цен в различные временные периоды. Корректировка проводится на основании информации об индексе инфляции за соответствующий для каждого аналога временной период. В данном случае, корректировка не проводилась.

Корректировка на торг. В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеется возможности использовать данные по реальным сделкам, а оценщик вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно в достаточном объеме предоставлены в соответствующих источниках. Для определения корректировки воспользуемся средней величиной, указанной в таблице⁷ ниже:

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 152

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на неактивном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	24,0%	17,9% 30,0%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	23,2%	16,6% 29,8%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	24,0%	16,8% 31,6%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	22,5%	15,5% 29,4%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	22,5%	16,1% 28,8%
6	Санкт-Петербург	27,0%	19,1% 34,8%
7	Москва	-	-

Таким образом, корректировка на торг составит «-30,0%» относительно каждого объекта-аналога.

• **Корректировка на местоположение сравниваемых объектов**

⁷ Справочник оценщика недвижимости. Том 1. под ред. Л.А. Лейфер, – 3-е изд., – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, - 2018г., с. 300

При всех равных условиях, на стоимость земельных участков, существенно может повлиять месторасположение объекта относительно центра населенного пункта, а так же относительно транспортных магистралей. Для определения корректировки воспользуемся средней величиной, указанной в таблице⁸ ниже

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,23	1,30

Корректировка для каждого объекта-аналога составила «-26%».

• **Общая площадь.**

В результате анализа рынка недвижимости (по данным риэлтерских фирм и предложений на продажу) в данном сегменте рынка стоимость единицы объекта зависит от величины площади. Так стоимость 1м² объектов, имеющих большую площадь, имеют меньшую стоимость, чем у объектов с меньшей площадью. Для определения корректировки воспользуемся средней величиной, указанной в таблице⁹ ниже

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Корректировка для объекта-аналога 1 составила «0%», для объекта-аналога 2 – «46%», для объекта-аналога 3 – «28%».

• **Корректировка на назначение**

Разрешенное использование земельных участков равно. Корректировка по данному факту не проводится.

• **Наличие ограждения.**

Наличие ограждения влияет на стоимость земельных участков. Корректировка по данному факту не проводилась.

• **Наличие инженерных коммуникаций.**

Наличие инженерных коммуникаций влияет на стоимость земельных участков. Для определения корректировки воспользуемся средней величиной, указанной в таблице¹⁰ ниже

⁸ Справочник оценщика недвижимости. Том 1. под ред. Л.А. Лейфер, – 3-е изд., – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, - 2018г., ст. 135

⁹ Справочник оценщика недвижимости. Том 1. под ред. Л.А. Лейфер, – 3-е изд., – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, - 2018г., ст. 102

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости. Том 1. под ред. Л.А. Лейфер, – 3-е изд., – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, - 2018г., ст. 181

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 70

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,8%	14,5%	15,0%	14,8%	13,8%	15,8%
Газоснабжение	15,7%	15,1%	15,6%	15,6%	15,6%	15,9%
Остальное (В,К,Т,Комм)	9,6%	10,5%	10,5%	10,3%	10,0%	9,4%

Корректировка для каждого объекта-аналога составила «-15,8%».

• **Инженерно-геологические условия.**

Данная корректировка учитывает влияние на стоимость земельного участка ровность рельефа, склоны, заброшенность. Для определения корректировки воспользуемся средней величиной, указанной в таблице¹¹ ниже

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 56

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,27	1,14	1,41
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,23	1,12	1,35

Корректировка для каждого объекта-аналога составила «-41%»

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам – аналогам

Применяемый в данном отчете вариант согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам, предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки¹².

В расчетной таблице аналогов с объектом оценки, приведенной выше, проставлены корректировки по различным параметрам. В результате по каждому аналогу образовалась сумма корректировок. Далее было проведено распределение веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним.

Для этого рассчитывался параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производился по следующей формуле:

¹¹ Справочник оценщика недвижимости. Том 1. под ред. Л.А. Лейфер, – 3-е изд., – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, - 2018г., ст. 156

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

Так как корректировки по выбранным аналогам применялись как положительные, так и отрицательные, параметр S брался по модулю. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам – аналогам, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.

Результаты расчета стоимости оценки земельного участка сравнительным подходом (руб.)

Наименование объекта	Общая площадь, (м ²)	Стоимость оцениваемого объекта определенная в рамках сравнительного подхода
Земельный участок	5000,0	76 200

Проведенный анализ, позволяет сделать вывод о том, что стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки, округленно составит:

76 200 (Семьдесят шесть тысяч двести) рублей.

11.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получать оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли, приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

- 1) принцип наиболее эффективного использования;
- 2) принцип ожидания;
- 3) принцип спроса и предложения;
- 4) принцип замещения.

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации годового дохода, приносимого участком земли, или путем дисконтирования ожидаемых будущих доходов и выручки от последующей перепродажи земельного участка.

Капитализация представляет собой деление дохода от использования земельного участка на соответствующий коэффициент капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка.

Доходный подход включает три метода:

- 1) метод капитализации дохода (земельной ренты);
- 2) метод остатка (техника остатка для земельного участка);
- 3) метод предполагаемого использования.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и особенно ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации, а также знания основ финансовой математики. Тем не менее, математическую точность процедур, используемых при данном подходе, не следует ошибочно принимать за указание на точность результатов.

11.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Оценка стоимости арендной платы произведена на основе доходного подхода.

Оценка объекта по доходному подходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

В доходном подходе важнейшим понятием является капитализация дохода с помощью приемов (методов), позволяющих оценивать стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя данный подход Оценщик, измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом (как правило, при аренде или организации доходного бизнеса).

Расчет всех будущих доходов, полученных от сдачи объекта в аренду, может быть осуществлен на основе метода прямой капитализации дохода

Поскольку в данном случае цель оценки состоит в том, чтобы выявить величину арендных обязательств объекта оценки, расчет стоимости с использованием доходного подхода в данном конкретном случае будет иметь вид обратный процессу капитализации дохода, т.е. общая формула метода прямой капитализации доходного подхода $PC = ЧОД/R$, путем математического преобразования приобретет вид $ЧОД = PC * R$.

Арендная месячная плата определяется как произведение рыночной стоимости объекта оценки (V) и ставки капитализации (R).

$$\text{Арендная плата} = (V * R)$$

Для определения коэффициента капитализации воспользуемся средней величиной, указанной в таблице¹³.

Значения коэффициента капитализации и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

Значения коэффициента капитализации.				
1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	11,2%	16,8%

Коэффициент капитализации составляет 11,2%.

Ар плата в год = 76 200 * 11,2% = 8 536 руб. в год

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки, мы пришли к следующему заключению, что стоимость арендных платежей объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, на дату проведения анализа, без учета коммунальных услуг и эксплуатационных платежей, составляет:

8 536 (Восемь тысяч пятьсот тридцать шесть) рублей в год

12. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных тремя подходами оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки.

Для согласования результатов определяются веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, формируют итоговую рыночную стоимость имущества. Значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как:

- ✓ наличие достоверной и достаточной информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- ✓ способности подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- ✓ способности подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- ✓ соответствию подхода виду рассчитываемой стоимости;

В связи с тем, что при расчетах использовался только сравнительный подход, весовые коэффициенты не назначались и в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки были приняты результаты, полученные в рамках сравнительного подхода.

¹³ Справочник оценщика недвижимости. Том 1. под ред. Л.А. Лейфер, – 3-е изд., – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, - 2018 г., ст. 228

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Окончательный расчет стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость, по состоянию на 08 февраля 2020 г. с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:

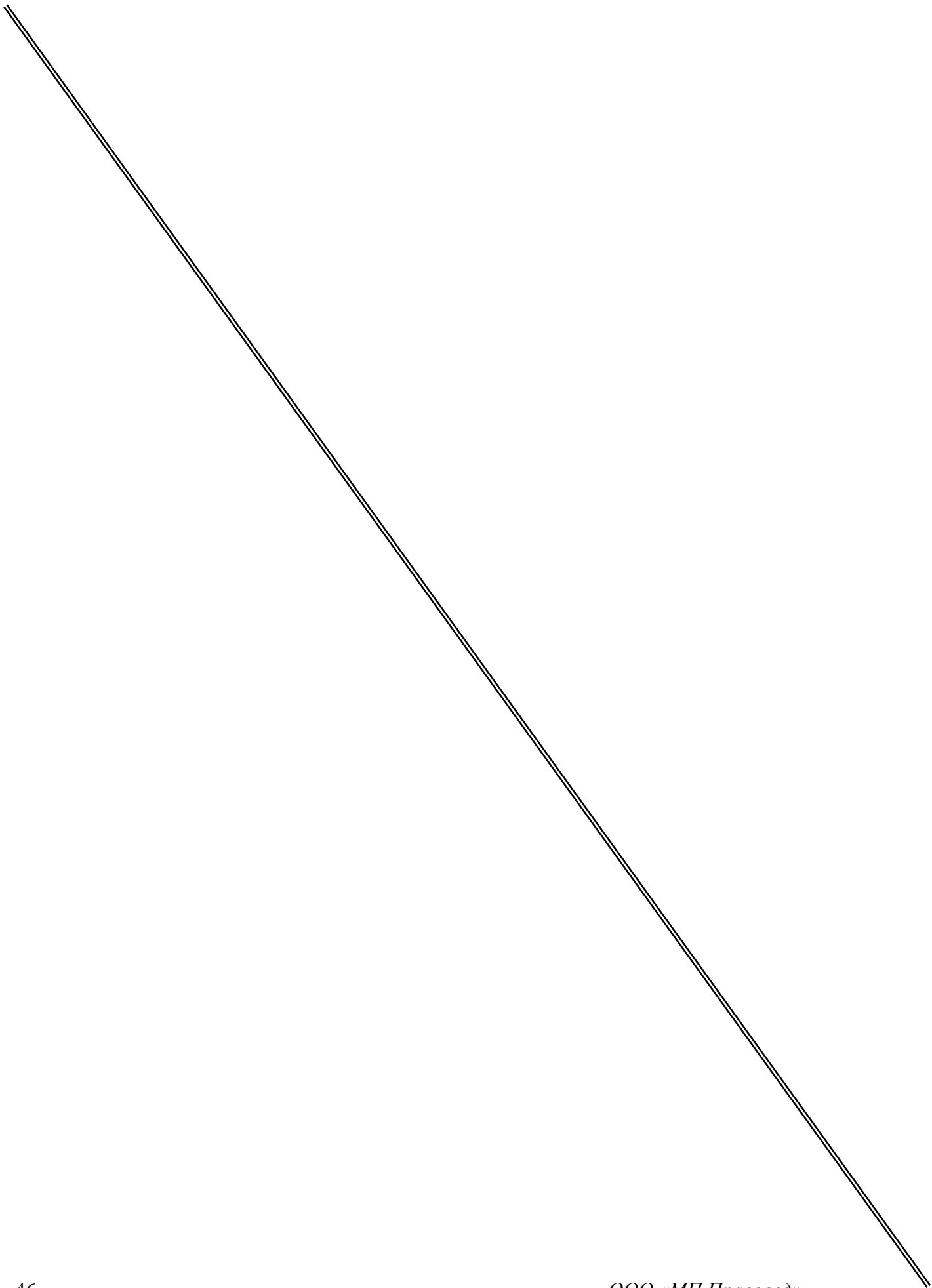
№№ п\п	Наименование объекта	Общая площадь, (м ²)	Стоимость оцениваемого объекта определенная в рамках доходного подхода, руб. в год	Итоговая стоимость оцениваемого объекта, руб. в год
1	Земельный участок	500,0	8 536	8 536
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта определенная в рамках подходов				

8 536 (Восемь тысяч пятьсот тридцать шесть) рублей в год

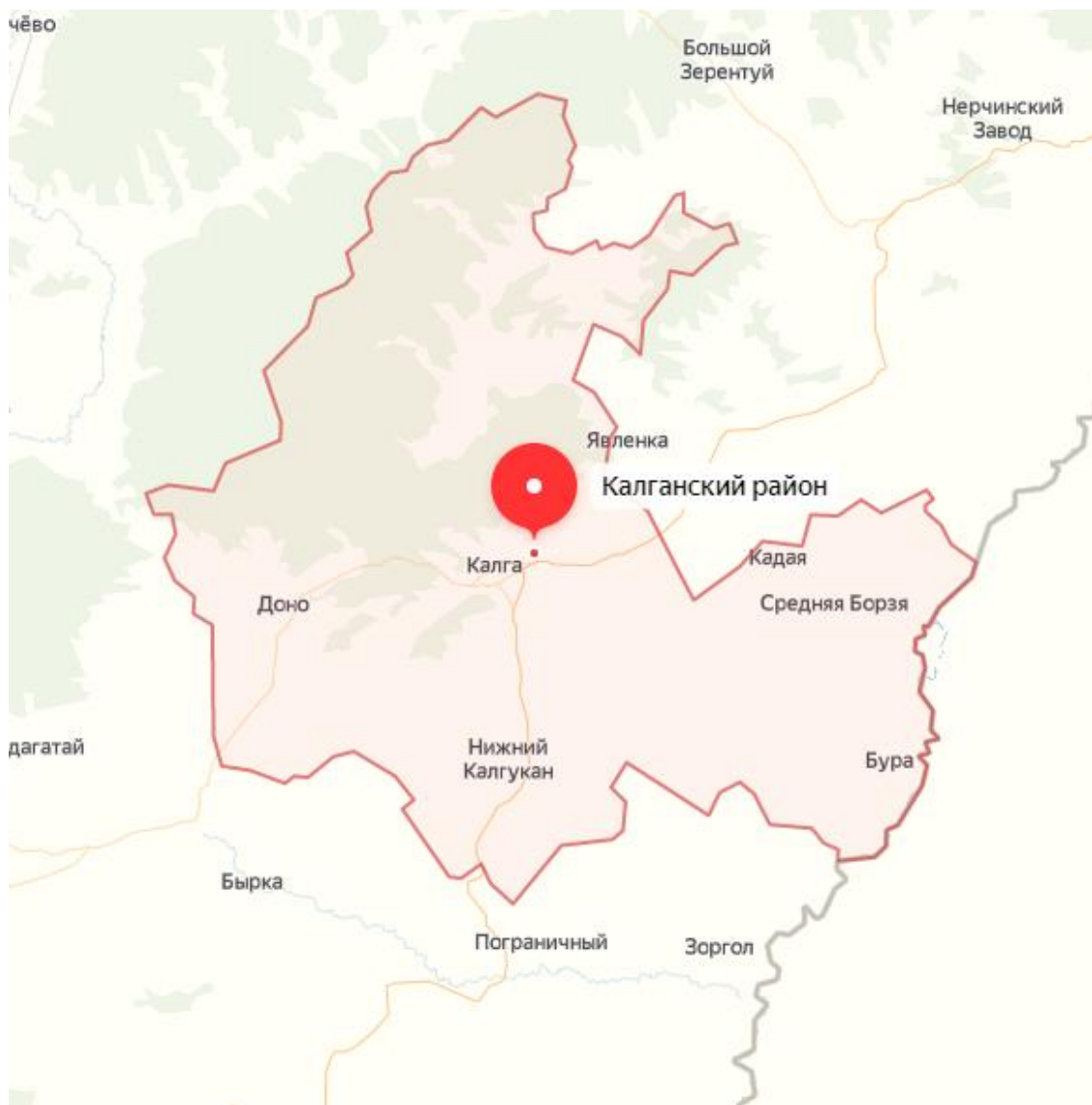
Оценщик

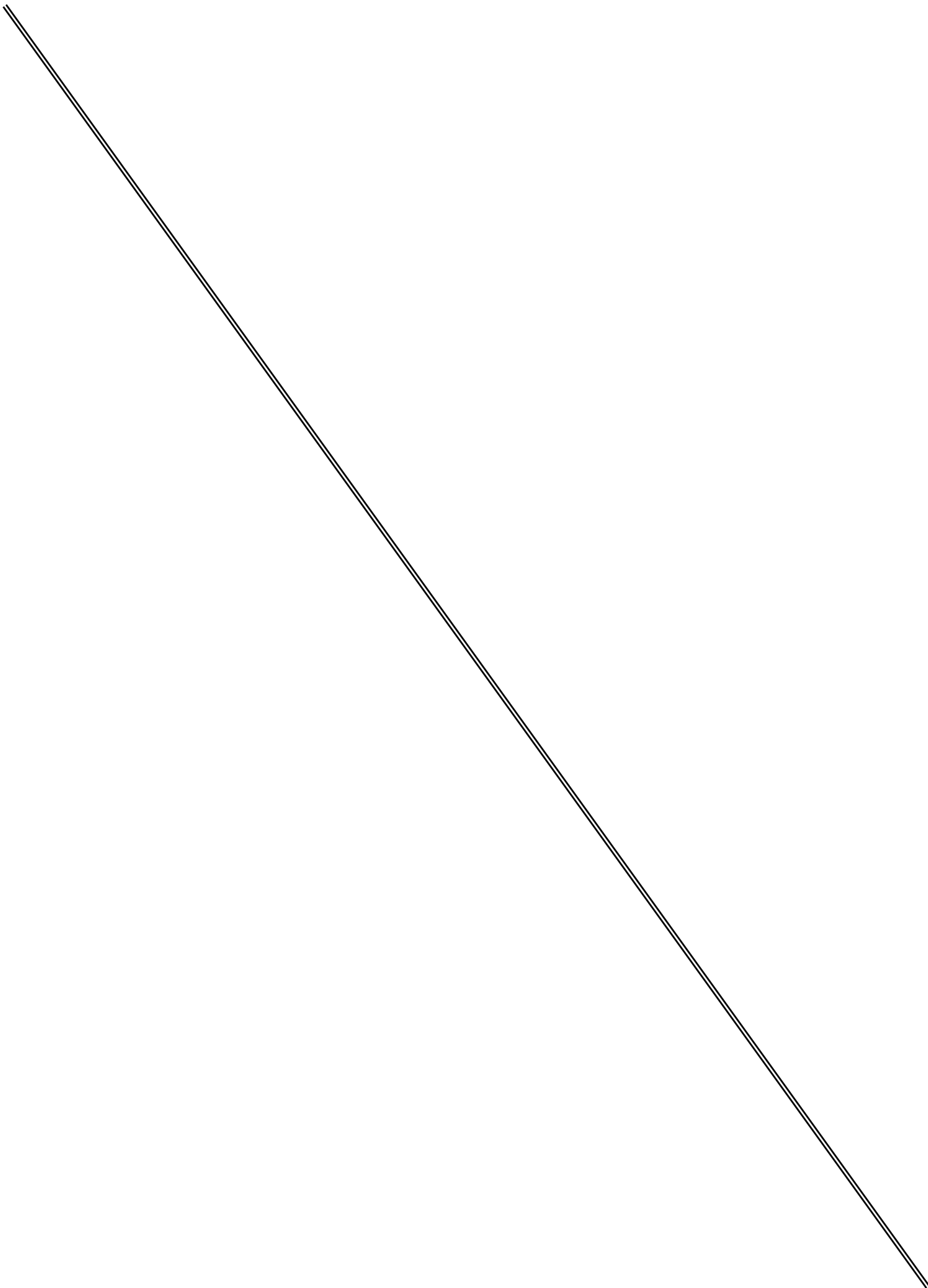
Лоншакова М.С.

ПРИЛОЖЕНИЯ



Расположение объекта оценки на карте





СЛОВАРЬ ОЦЕНОЧНЫХ ТЕРМИНОВ.

Амортизация – снижение ценности актива в ходе его эксплуатации.

Аренда – предоставление одной стороной (арендодателем) по договору другой стороне (арендатору) во временное владение и пользование имущества за определенную плату.

Арендная плата – регулярные, производимые в течение срока аренды, платежи арендодателю за сданное в аренду имущество.

Балансовая стоимость – стоимость основных средств (долгосрочных активов) в бухгалтерских книгах юридического лица (за вычетом амортизации). Балансовая стоимость определяется как ее чистые активы, то есть совокупные активы за вычетом совокупных обязательств (долгов).

Восстановительная стоимость – Стоимость, определяемая расходами, в текущих ценах, на строительство объекта, имеющего с оцениваемым одинаковую полезность, и сопоставимые технические характеристики объекта.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих поступлений или выплат, увеличивающих или уменьшающих денежные средства предприятия.

Доходный подход – способ оценки приносящей доход недвижимости, основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от этой недвижимости.

Профессиональные единые стандарты оценки – современные требования к профессии эксперта-оценщика, устанавливают требования к оценке. Регламентируют технологию оценки и содержат нормы подготовки и проверки отчетов об оценке. Необходимы для поддержания высокого уровня профессиональной практики оценки и все эксперты-оценщики обязаны их соблюдать.

Затратный метод – метод, базирующийся на восстановительной стоимости или стоимости замещений объекта той же полезности за минусом всех видов износа.

Затраты – совокупность выраженных в денежной форме расходов юридического лица либо физических лиц на производство продукции, оказания услуг, выполнение работ и их реализацию.

Износ – уменьшение стоимости актива, которое возникает в результате его использования и/или естественного старения.

Износ по компонентам – износ, оцениваемый путем разбивки капитального актива на отдельные части, такие как крыша, полы, фундамент, каркас. Затем по каждому компоненту определяется сумма износа.

Ликвидность – способность перевода активов фирмы, ценностей в наличные деньги без потери или с небольшой потерей стоимости.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Метод дисконтирования денежных потоков – способ расчета текущей стоимости будущего потока доходов в прогнозный период и выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

Метод капитализации – способ определения рыночной стоимости предприятия путем деления величины годового дохода на соответствующую этому доходу ставку капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж – способ оценки стоимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым объектом после внесения корректировок, учитывающих различия между объектами.

Метод сравнительной единицы – метод оценки затрат на строительство здания путем определения полной стоимости 1 кв.м. (или другой единицы) базового сооружения, взятого в целом.

Налоговая база – сумма дохода или стоимость актива, на основе которой рассчитывается размер налога.

Недвижимость – земельные и другие естественные угодья, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, иные вещные права на землю; всякое иное имущество, прикрепленное к земле, прочно связанное с ней и приносящее доход (здания, склады, гаражи).

Объект оценки – различные виды оцениваемой собственности.

Операционные расходы – расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, исключая обслуживание долга и подоходные налоги.

Отчет об оценке – отчет эксперта-оценщика, содержащий его собственные суждения о стоимости предприятия. Может быть подготовлен в краткой или полной форме.

Оценка – способы, методы определения доходности активов, ценных бумаг, стоимости имущества и т.д.

Оценка имущества – определение стоимости экономических объектов, проводимое при страховании, аудите, налогообложении, аренде, ипотеке, приватизации, выкупе имущественных ценностей или в целях их учета. Процесс определения текущей рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости.

Оценочная фирма – юридическое лицо, зарегистрированное как предприятие, основным видом деятельности которого является оценочная деятельность, имеющую лицензию на ведение оценочной деятельности, имеющее любую организационно-правовую форму, предусмотренную законодательством Российской Федерации, за исключением формы акционерного общества открытого типа.

Полное право собственности – право владения, пользования и распоряжения собственностью.

Предмет оценки – различные типы прав собственности, подлежащие оценке.

Принцип замещения – согласно этому принципу максимальная стоимость актива определяется низкой ценой или затратами на строительство (приобретение) другого актива эквивалентной полезности.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования – законное, физически возможное, финансово обоснованное и вероятное использование объекта оценки, создающее поток дохода, который, будучи капитализированным, дает наивысшую текущую стоимость объекта оценки.

Принцип ожидания – согласно этому принципу рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов и других выгод, вытекающих из прав владения данным активом.

Рыночная стоимость – цена, с которой согласны желающий продать и желающий купить имущество, не подверженные никакому давлению и хорошо осведомленные обо всех фактах, имеющих отношение к покупке.

Рыночная цена – договорная цена, реализованная в результате переговоров между покупателем и продавцом.

Собственность – система объективных отношений, складывающихся между людьми в процессе производства, распределения, обмена и потребления по поводу присвоения средств производства и создаваемых с их помощью благ и услуг.

Технология оценки – определенная Едиными профессиональными стандартами оценки последовательность процесса оценки стоимости. Включает в себя следующие этапы: определение объекта, предмета, цели и функции оценки, разработку плана оценки, определение наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, сбор и анализ необходимой информации, оценку стоимости объекта с использованием различных методов, сопоставления стоимостей, полученных различными методами и установление наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта, составление отчета и заключения об оценке стоимости предприятия.

Устранимый износ (в оценке) - износ, затраты на ликвидацию которого оправданы ростом доходности или увеличением всего объекта.

Физический износ – снижение полезности и стоимости актива из-за ухудшения его физического состояния, потери естественных свойств в результате эксплуатации и природного воздействия.

Чистая текущая стоимость – интегральный экономический эффект – разность между валовой выручкой от реализации продукции, рассчитанной за период осуществления проекта, и всеми видами расходов, суммированных за тот же период, с учетом фактора времени (то есть с дисконтированием разновременных доходов и расходов).

Эксперт-оценщик – гражданин, прошедший соответствующее профессиональное обучение, получивший аттестат, имеющий лицензию на проведение оценки и осуществляющий оценку.

Эффективная норма возврата капитала – разница между общим коэффициентом и ставкой дисконта. Ежегодная норма возврата капитала, взвешенная по доле стоимости, теряемой в результате износа.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 3616

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 857575

Настоящий диплом выдан Тьконовой
Марине Сергеевне
в том, что он(а) с 31 марта 2011 г. по 19 декабря 2011 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Забайкальском государственном
университете
по программе
Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 07 декабря 2011 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Тьконовай Марине Сергеевне
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Чита 2011

1189 Гов.зак. 1396



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Тихонова Марина Сергеевна

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»*

Свидетельство № 0783
Дата выдачи 05 июня 2012

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



И.В. Владимирова

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 012431-1

« 21 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Лоншаковой Марине Сергеевне

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

от « 21 » мая 20 18 г. № 66

Директор

 А.С. Бункин

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

АО «Оризон», Москва, 2018 г., «Б», Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, Т3 № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.orizon.ru

СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-730-053031/19**

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-730-053031/19 от 10.07.2019г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лоншакова Марина Сергеевна Паспортные данные: 76 12 №668548, Отделом УФМС России по Забайкальскому краю в Железнодорожном районе города Читы, 18.12.2012г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «23» июля 2019 года по «22» июля 2020 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-730-053031/19 от 10.07.2019г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2



Директор филиала, доверенность № 6618880-19 от 11.02.2019г.

Савченко А.В.

Место выдачи: г. Чита



Дата выдачи: 12 июля 2019 г.

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-730-053031/19

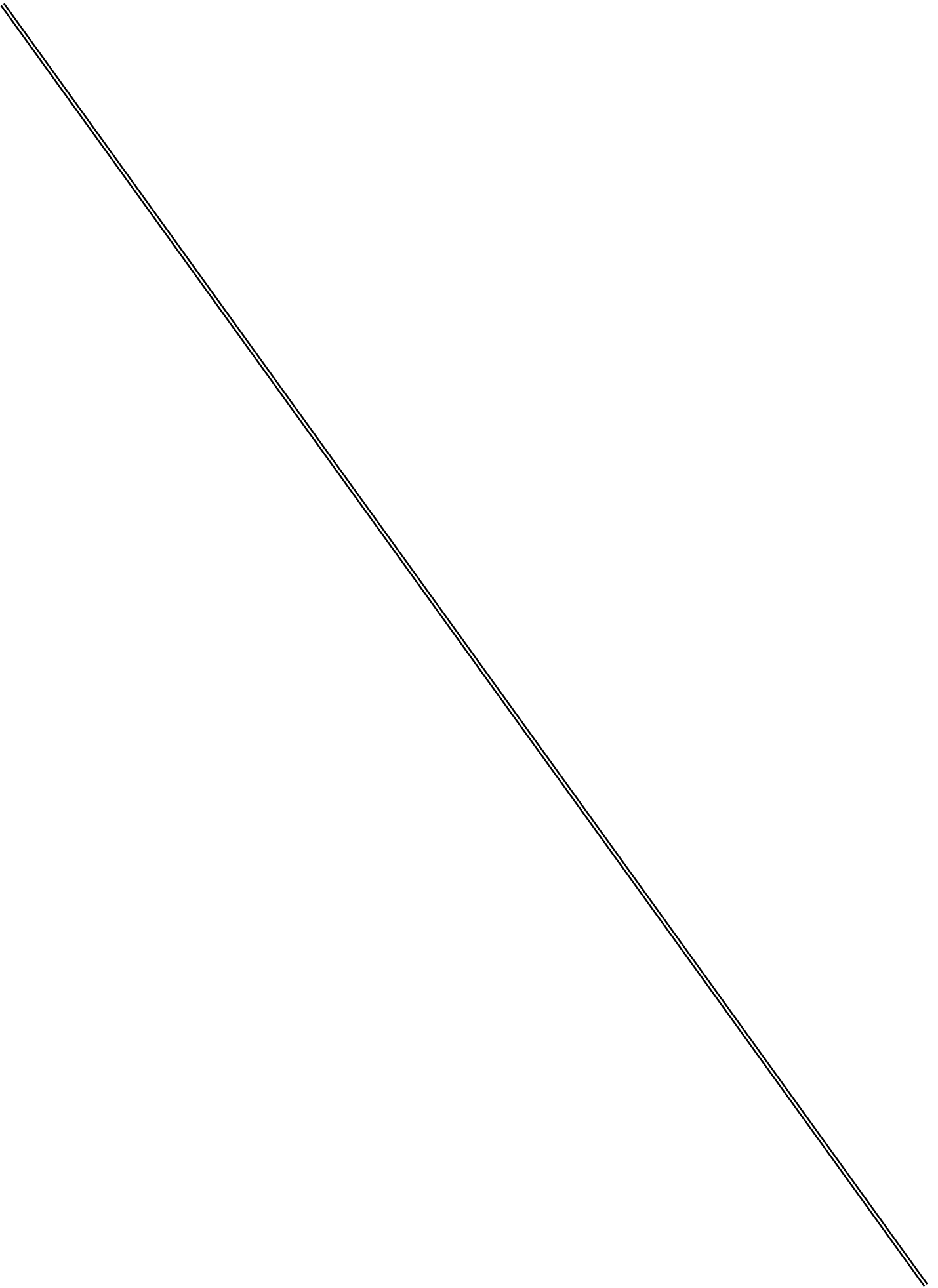
ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

«10» июля 2019 г.

г. Чита

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лоншакова Марина Сергеевна
Паспортные данные: 76 12 № 668548, Отделом УФМС России по Забайкальскому краю в Железнодорожном районе города Читы, 18.12.2012г.
Адрес регистрации: г. Чита, ул. Усуглинская д.75, кв.123
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «23» июля 2019 года по «22» июля 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (Три миллиона) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **23.07.2019г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Лоншакова М.С.
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Савченко А.В., Директор филиала, доверенность № 6618880-19 от 11.02.2019г.).





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
29 января 2020г.			
Кадастровый номер:	75:07:170101:373		
Номер кадастрового квартала:	75:07:170101		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.01.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Забайкальский край, Калганский район		
Площадь, м2:	5000 +/- 124		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.		
Виды разрешенного использования:	Для размещения полигона твердых бытовых отходов		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	пешков александр анатольевич		

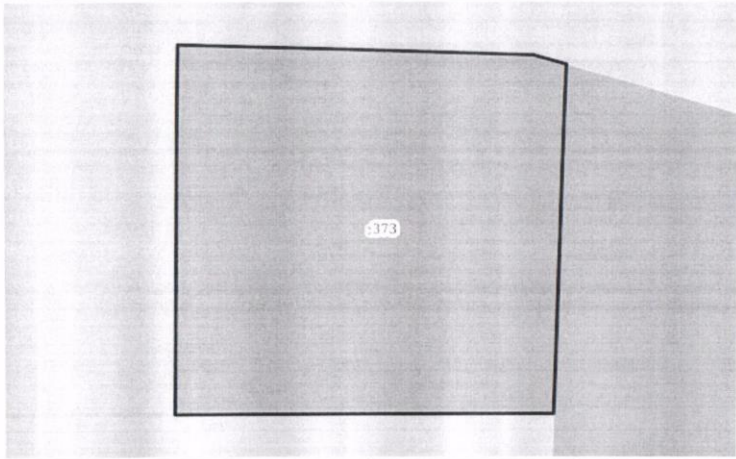
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

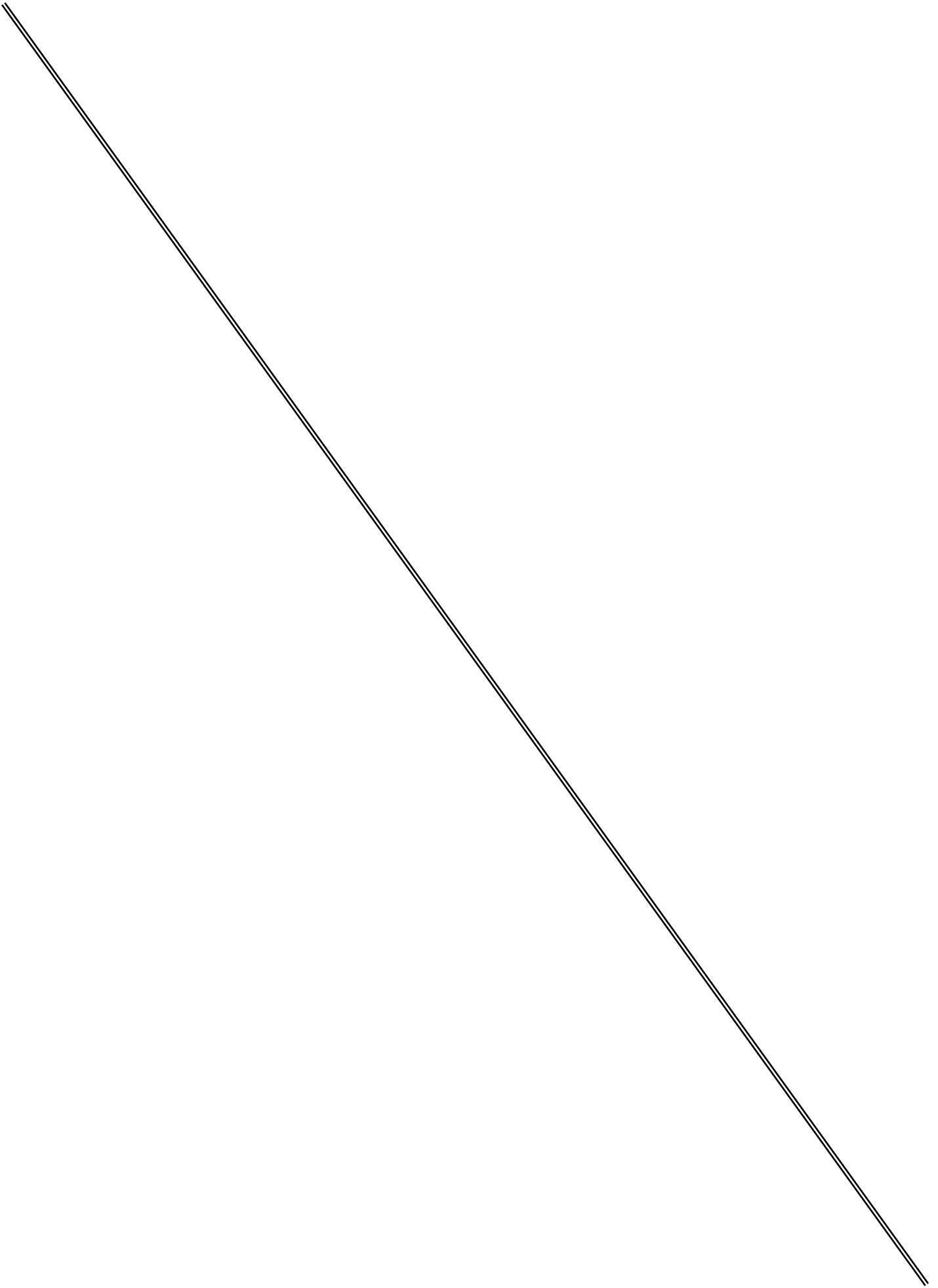
Раздел 3 Лист 2

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
29 января 2020г.			
Кадастровый номер:	75:07:170101:373		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



Аналоги, принятые для сравнения


Недвижимость на Move.ru | Забайкальский край | р-н. Шеленинский | г.т. Первомайский

Продается земля промышленного назначения, 50 соток, Первомайский

330 000 ₽ цена за сотку
6 600 ₽

Шеленинский р-н | г.т. Первомайский

15 января | 24 (+1 за сегодня) | Обновлено 27 января



Юлия
+7 (912) 693-XX-XX
Показать телефон

Квартыры от 2,9 млн руб.
Проект «Первый виагга»
Квартыры от 2,9 млн. руб. Сдана в 2020 г. Закрытый двор. Развитая инфраструктура. Отделка клд. частуююкн.

Промышленного назначения в продажу


Недвижимость на Move.ru | Забайкальский край | Москва | Московская область | Новая Москва | Егор | Разместить объявление

Продается земля промышленного назначения, 4 га, Борзя


2 000 000 ₽ цена за га
500 000 ₽

Борзянский р-н | г. Борзя

10 января | 21 (+2 за сегодня) | Обновлено 29 января



денис
+7 (914) 445-XX-XX
Показать телефон




https://analytics.move.ru/ga?th=5a1a08805241ab1063a7a75a137735d4

Недвижимость на Move.ru | Забайкальский край | р-н. Жиряновский | г. Жирянов

Продается земля промышленного назначения, 74 га, Жирянов

2 623 000 ₽

17 сентября 2019 | 42 (+2 за сегодня) | Обновлено 29 января



Андрей
+7 (302) 222-XX-XX
Показать телефон

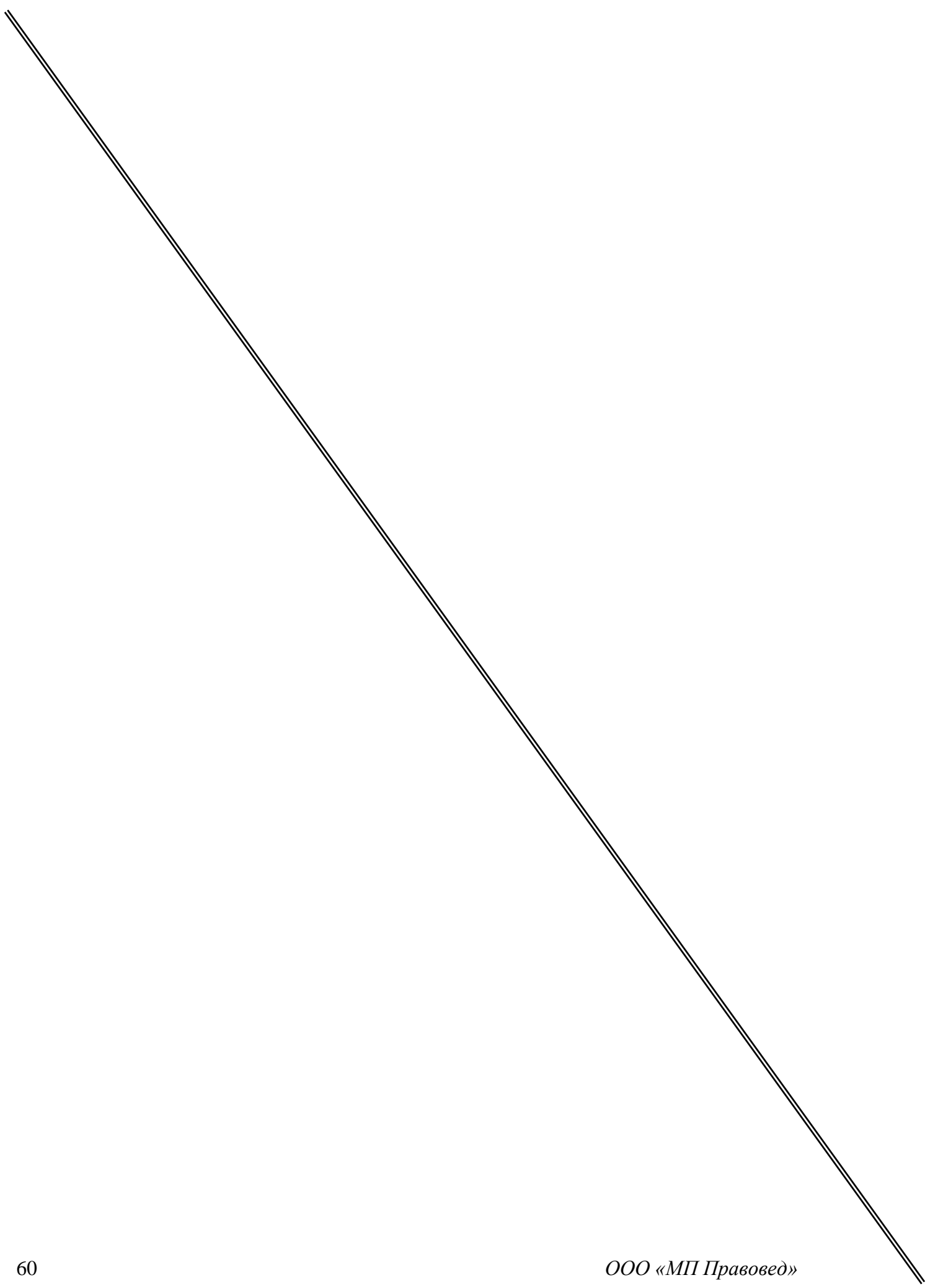
BIG TIME!
IN BIG CITY
БЕРИ ВЫШЕ
-600 000

Городской виаггап BIG TIME
Квартыры Бизнес-класса
Панорамные виды на Москва-Сити
Закрытый двор, 10 мин. до центра
Москва.

Сайт застройщика
Все спецпредложения

Цена:	2 623 000 ₽	Общая площадь:	8,74 м²
Цена за га:	35 446 ₽	Площадь участка:	74 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	17 сентября 2019
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	29 января
Тип объявления:	вторичка	ID:	682-850-475-8

Промышленного назначения в продажу



СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года;
- «Федеральные стандарты оценки» №1, №2, №3, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказом № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказом № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный закон № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 21.07.2014 г;
- Оценка недвижимости / учебник / под. ред.А.Г. Грязновой – 2-е изд., перераб. . – Москва: Финансы и статистика, 2010;
- Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. М.А. Федотовой. – 4-е изд., перераб. – Москва, КНОРУС, 2012;
- Настольная книга практикующего оценщика / Составители: В.А. Вольнова, Д.М. Хлопцов. – Новосибирск: ЦЭРИС, 2013;
- Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты / Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова – 2-е изд., перераб. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2012,
- «Модели оценки недвижимости». Ростов-на-Дону. Учебное пособие. Р.В. Бабенко. 2012 год;
- «Оценка бизнеса» Издательство «Маросейка». Скидки и премии. Москва. 2011. Шеннон П. Пратт;
- «Сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости;
- «Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов». Госстрой СССР. Москва – 1970.;
- Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р). Госгражданстрой. Издание официальное. Москва 1990г.;
- Данные Государственного комитета статистики РФ;
- Справочник «Оценка недвижимости» Том1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2014г.
- Объявления [Электронный ресурс] – режим доступа:// <http://board.chita.ru>, // vsechita.ru, // <http://www.avito.ru/chita>, // <http://www.ki-chita.ru/>
- Сведения и статисследования [Электронный ресурс] – режим доступа://<http://encycl.chita.ru/>, // <http://минэконом.забайкальскийкрай.рф/>.
-