



**«СИБИРСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»
общество с ограниченной ответственностью**

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Сибирский региональный
экспертный центр»

_____ А.Я. Гергус

«_01_» __апреля__ 2019 года

ОТЧЕТ об ОЦЕНКЕ

№ 07/19 - О

**рыночной стоимости земельных участков,
принадлежащих Сатыгину Дмитрию Владимировичу**



**«СИБИРСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»
общество с ограниченной ответственностью**

625003, г. Тюмень, ул. Красина 7а, тел. 8 (3452) 64-19-76; факс 8 (3452) 64-19-76

01.04.2019 г.

Заказчику
Сатыгину Д.В.

Уважаемый Дмитрий Владимирович !

Обществом с ограниченной ответственностью «Сибирский региональный экспертный центр» на основании договора №07/19-О от 27.03.2019 г., и по заданию на оценку №1 от 27.03.2019 г. (Приложение №1 к договору №07/19-О от 27.03.2019 г.) была произведена оценка рыночной и ликвидационной стоимости земельных участков принадлежащих Сатыгину Дмитрию Владимировичу.

Оценка произведена по состоянию на 27 марта 2019 года.

В результате оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость (НДС нет¹), оцениваемых земельных участков, принадлежащих Сатыгину Дмитрию Владимировичу по состоянию на 27 марта 2019 года составляет:

260 000 (двести шестьдесят тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость объектов оценки по состоянию на 27 марта 2019 года, при фиксированном сроке экспозиции не более двух месяцев с учетом округления составляет:

182 000 (сто восемьдесят две тысячи) рублей

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями), Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г., ФСО №2, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г., ФСО №3, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г., ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №611 от 25 сентября 2014 г., ФСО №10, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ № 237 от 01 июня 2015 г., Стандартами и Правилами ООО «РОО» - Свод стандартов оценки 2010; норм Гражданского Кодекса Российской Федерации и норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

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

Директор
ООО «Сибирский региональный экспертный центр»

А.Я. Гергус

¹ В соответствии со ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
4. ПОЛОЖЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	10
5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
5.3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕНИИ ИНЫХ ОЦЕНЩИКОВ, СПЕЦИАЛИСТОВ И ОРГАНИЗАЦИЙ	11
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	12
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
8.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
8.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
8.6. В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ – РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ	18
9. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
10.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ ЗА 10 МЕСЯЦЕВ 2018 ГОДА	21
10.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ (БЕЗ АВТОНОМНЫХ ОКРУГОВ) ЗА 2018 ГОД	26
10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	29
10.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
10.5. ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
10.6. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	34
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	39
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ..	47
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	59
15. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ	64
17. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	64

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценщиком на основании договора №07/19-О от 27.03.2019 г., и по заданию на оценку №1 от 27.03.2019 г. (Приложение №1 к договору №07/19-О от 27.03.2019 г.) была произведена оценка рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества в составе:

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 1388 кв.м
	Кадастровый (условный) номер	72:17:2006001:174
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	108,55 руб./кв.м (по данным публичной кадастровой карты)
	Кадастровая стоимость, руб.	150 667,40 руб. (по данным публичной кадастровой карты)
	Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
	Разрешенное использование	Для садоводства и огородничества
	Местоположение	Р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.95.
2	Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 1480 кв.м
	Кадастровый (условный) номер	72:17:2006001:164
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	108,55 руб./кв.м (по данным публичной кадастровой карты)
	Кадастровая стоимость, руб.	160 654,00 руб. (по данным публичной кадастровой карты)
	Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
	Разрешенное использование	Для садоводства и огородничества
	Местоположение	Р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.105.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В ходе проведенных расчетов были получены следующие результаты:

Объект оценки	Наименование подхода		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Земельный участок, общей площадью 1388 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.95. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства и огородничества, кадастровый номер 72:17:2006001:174	Не использовался	Не использовался	124 920
Земельный участок, общей площадью 1480 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.105. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства и огородничества, кадастровый номер 72:17:2006001:164	Не использовался	Не использовался	133 300

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчётов рыночной и ликвидационной стоимости (НДС нет²), оцениваемых земельных участков, принадлежащих Сатыгину Дмитрию Владимировичу по состоянию на 27 марта 2019 года получены следующие результаты:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
1.	Земельный участок, общей площадью 1388 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.95. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства и огородничества, кадастровый номер 72:17:2006001:174	125 000	87 500
2.	Земельный участок, общей площадью 1480 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.105. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства и огородничества, кадастровый номер 72:17:2006001:164	135 000	94 500
3.	ИТОГО	260 000	182 000

² В соответствии со ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является договор №07/19-О от 27.03.2019 г., заключенный между Сатыгиным Дмитрием Владимировичем – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Сибирский региональный экспертный центр» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3.1 – Определение задания на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество в составе: 1. Земельный участок, общей площадью 1388 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.95. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства и огородничества, кадастровый номер 72:17:2006001:174; 2. Земельный участок, общей площадью 1480 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.105. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства и огородничества, кадастровый номер 72:17:2006001:164.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки
Задачи оценки	Предоставление независимого экспертного суждения о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки в целях заключения сделки купли-продажи, обеспечения залогом банковского кредита. Результаты оценки достоверны только при их использовании согласно Договору №07/19-О от 27.03.2019 г. и в целях указанных в настоящем отчете
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Балансовая (остаточная) стоимость	-
Дата оценки	27 марта 2019 г.
Дата осмотра	27 марта 2019 г.

Период проведения оценки	27 марта - 01 апреля 2019 года
Дата составления отчета	01 апреля 2019 года
Место проведения оценки	г. Тюмень
Форма отчета	письменная
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Представлены в разделе 6 настоящего отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	Отсутствует
Иные расчетные величины	Отсутствует

4. ПОЛОЖЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий отчет Оценщики удостоверяют, что в соответствии с требованиями действующего законодательства:

- Оценщики заключили трудовой договор с юридическим лицом, удовлетворяющего требованиям статьи 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ;

- Оценщики являются членами саморегулируемой организацией оценщиков;

- Деятельность Оценщиков застрахована на сумму не менее чем триста тысяч рублей;

- Оценщики соблюдают при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;

- Оценщики соблюдают правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, уплачивает членские взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;

- Оценщик обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;

- Оценщик не разглашает конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

- Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

- При составлении отчета иные лица, кроме, указанных в отчете не оказывали профессиональной помощи в его подготовке.

- Оценщики являются членами саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный номер 000031 и 000075.

_____ М.З. Аминова

_____ А.Я. Гергус

Сведения о контролирующем органе Оценщика

Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.

Адрес для корреспонденции: 107078, Москва, а/я 308.

Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01, Факс: +7 (499) 267-87-18.

Адрес в Интернете: <http://www.sroroo.ru/>

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. Сведения о заказчике оценки

Заказчик	Физическое лицо
Ф.И.О.	Сатыгин Дмитрий Владимирович (паспорт 71 13 044747, выдан отделом УФМС России по Тюменской области в Центральном АО г.Тюмени, 11.11.2013 г.)
Адрес регистрации	г.Тюмень, ул. Котовского, 1, кв.50

5.2. Сведения об оценщике

Оценщики, работающие на основании трудового договора	Гергус Андрей Ярославович Аминова Марианна Заверьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Гергус Андрей Ярославович Член саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» с 09.07.2007 г. за регистрационным номером № 000075 Аминова Марианна Заверьевна Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков 09.07.2007 г. за регистрационным номером № 000031 Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» расположена по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Тел.: +7 (495) 662 7425. http://www.sro-roo.ru/
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Гергус Андрей Ярославович Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №154426, от 15.06.2004 г. Тюменского государственного университета, Аминова Марианна Заверьевна Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №782035, от 21.06.2006 г. Тюменского государственного университета. Специализация: Оценка стоимости недвижимого имущества; оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств; оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гергус Андрей Ярославович Полис №433-121121/18/0325R/776/00002/18-000075 выдан страховщиками – СПАО «ИНГОССТРАХ», АО «АльфаСтрахование» на период с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей Аминова Марианна Заверьевна Полис №433-121121/18/0325R/776/00002/18-000031 выдан страховщиками – СПАО «ИНГОССТРАХ», АО «АльфаСтрахование» на период с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	Гергус Андрей Ярославович №008251-1 от 29 марта 2018 г. Аминова Марианна Заверьевна №011328-1 от 24 апреля 2018 г.
Полное наименование юр. лица, с которым оценщики заключили трудовой договор, место нахождения, реквизиты	Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский региональный экспертный центр», 625003, г. Тюмень, ул. Красина, 7а, тел. (3452) 64-19-76, ОГРН 1087232047308 от 01.12.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности ОАО «АльфаСтрахование» № 7591R/776/04442/8 от 27 сентября 2018 года. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса до 30.09.2019 года

5.3. Информация о привлечении иных оценщиков, специалистов и организаций

При подготовке настоящего отчета иные оценщики, специалисты и организации не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их в качестве источников информации, существенной с точки зрения стоимости объекта оценки.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Наличие допущений и ограничительных условий при выполнении работ по оценке является общепринятой практикой. Данные условия включены в отчет об оценке согласно Федеральному закону от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10 Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков» (ССОРОО 2015).

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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 и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого определяется со слов Заказчика.

2. Оценка производилась с соблюдением условий, что Оцениваемый объект свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, за исключением указанных в правоустанавливающих документах.

3. При оценке выводы делались на основании допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

4. Объекты оценки, по предположениям Оценщика, не обладают какими-либо скрытыми дефектами (кроме указанных в настоящем Отчете), которые могут повлиять на их стоимость.

5. Объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в Отчете об оценке.

6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

7. Оценщик не имел возможности осмотреть объекты сравнения, которые использованы в расчетах рыночной стоимости объекта оценки, поэтому он полагается на информацию, полученную от продавца и представителей продавца данных объектов сравнения, и принимает полученную информацию как достоверную.

8. У Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.

9. Оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента.

Допущения об использовании отчета об оценке и информации отраженной в нем:

1. Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.

2. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

3. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.
2. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.
3. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик так же сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки (Имуществом). Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком Имуществу, несет его владелец.
5. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
6. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что это Имущество перейдет из рук в руки по цене, указанной в настоящем Отчете.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости Имущества действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Имущества.
9. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев предусмотренных законодательством РФ (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ от 29 июля 1998 года с изменениями).

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014г.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 327 от 01 июня 2015 г.

- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 721 от 17 ноября 2016 г.

Обоснование их применения: Требование Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, кроме того, указанные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п.2 ФСО №1, утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г., п.2 ФСО №2, утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г., п.2 ФСО №3, утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.

7.2. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:

1. Свод стандартов и правил РОО – 2015, утвержденный Советом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 23 декабря 2015 г. (протокол №07-Р);

2. ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки;

3. ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости;

4. ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке;

5. ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости;

6. СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества

7. СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами;

8. СНМД РОО 02-011-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков

Обоснование их применения: Требование Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и требование саморегулируемой организации РОО.

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

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценка проведена на основании следующих копий документов, предоставленных Заказчиком (Копии документов приведены в Перечне Приложений №16 к настоящему отчету об оценке).

1. Свидетельство о государственной регистрации права 72 НЛ 866264 от 26.01.2011 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права 72 НЛ 939667 от 27.04.2011 г.;
3. Описание местоположение земельного участка №95;
4. Справка СНТ ДНТ «Янтарное» от 20.12.2008 г.;
5. Постановление Администрации Тюменского района №157 от 06.03.1995 г. «О передаче земель садоводческим товариществам и их членам...»

8.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Сведения об:

8.2.1. Имущественных правах:

Оцениваемые объекты:

- Земельный участок, общей площадью 1388 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.95, кадастровый номер 72:17:2006001:174;

- Земельный участок, общей площадью 1480 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.105, кадастровый номер 72:17:2006001:164.

принадлежали на дату оценки на праве собственности Сатыгину Дмитрию Владимировичу.

Право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящей оценки оценивается право собственности на объекты оценки.

8.2.2. Обременениях, связанных с объектами оценки:

В соответствии с предоставленной для оценки информации в отношении оцениваемых объектов ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

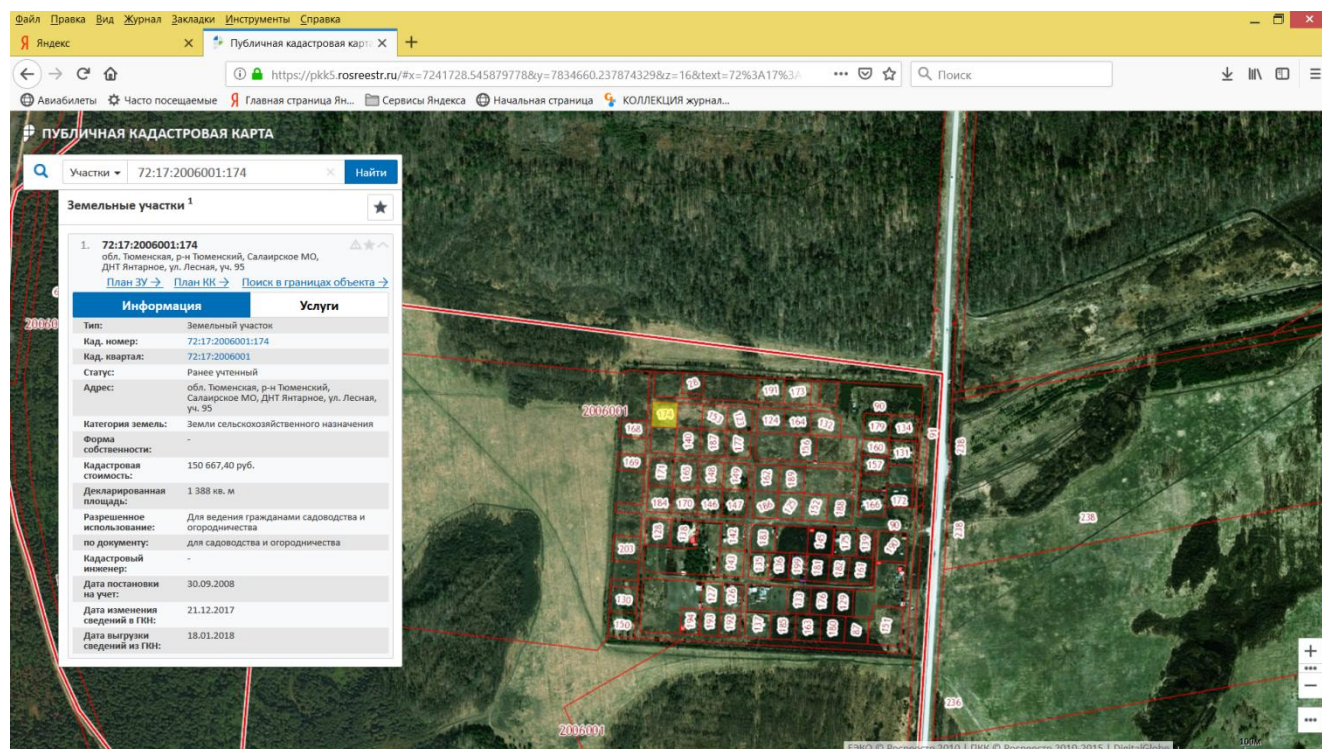
8.2.3. Физических свойствах объектов оценки:

Количественные и качественные характеристики – земельный участок площадью 1388 кв. м

Таблица 8.1.

Наименование параметра	Характеристика
Местоположение	р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.95
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности

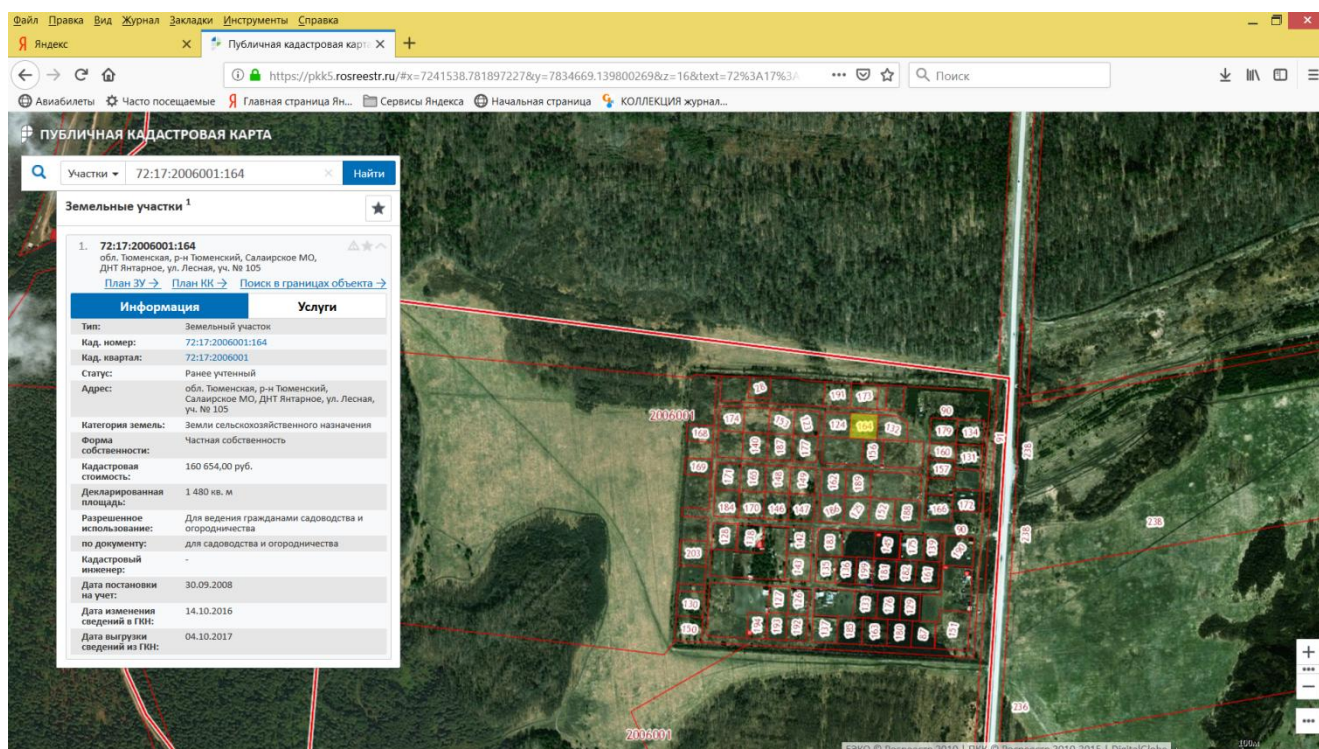
Наименование параметра	Характеристика
Собственник	Сатыгину Дмитрию Владимировичу
Документы-основания	Постановление Администрации Тюменского района №157 от 06.03.1995 г.
Правоудостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 72 НЛ 866264 от 26.01.2011 г.
Общая площадь, кв.м	1388 кв.м
Кадастровый номер	72:17:2006001:174
Разрешенное использование	Для садоводства и огородничества
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	108,55 руб./кв.м (по данным публичной кадастровой карты)
Кадастровая стоимость, руб.	150 667,40 руб. (по данным публичной кадастровой карты)
Физические свойства	Земельный участок имеет правильную прямоугольную форму. Улучшения на земельном участке отсутствуют
Износ	Земля как невозобновляемый и неисчерпаемый природный ресурс износу не подвержена
Устаревания	Земля как невозобновляемый и неисчерпаемый природный ресурс устареванию не подвержена
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Участок ровный. К участку подведены инженерные коммуникации: электроснабжение.
Информация о текущем использовании объекта оценки	Текущее использование в соответствии с функциональным назначением
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Рядом с участком проходит Салаирский тракт и находится автобусная остановка



Количественные и качественные характеристики – земельный участок площадью 1480 кв. м

Таблица 8.1.

Наименование параметра	Характеристика
Местоположение	р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.105
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Собственник	Сатыгину Дмитрию Владимировичу
Документы-основания	Постановление Администрации Тюменского района №157 от 06.03.1995 г.
Правоудостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 72 НЛ 939667 от 27.04.2011 г.
Общая площадь, кв.м	1480 кв.м
Кадастровый номер	72:17:2006001:164
Разрешенное использование	Для садоводства и огородничества
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	108,55 руб./кв.м (по данным публичной кадастровой карты)
Кадастровая стоимость, руб.	160 654,00 руб. (по данным публичной кадастровой карты)
Физические свойства	Земельный участок имеет правильную прямоугольную форму. Улучшения на земельном участке отсутствуют
Износ	Земля как невозобновляемый и неисчерпаемый природный ресурс износу не подвержена
Устаревания	Земля как невозобновляемый и неисчерпаемый природный ресурс устареванию не подвержена
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Участок ровный. К участку подведены инженерные коммуникации: электроснабжение.
Информация о текущем использовании объекта оценки	Текущее использование в соответствии с функциональным назначением
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Рядом с участком проходит Салаирский тракт и находится автобусная остановка



8.4. Информация о текущем использовании объектов оценки

Объекты оценки на дату оценки использовались по назначению.

8.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Местоположение в городе и транспортная доступность	Рельеф местности - равнинный, степень застройки – низкая. До объекта оценки дорога.
Состояние окружающей среды	Чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

8.6. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость

В связи с тем, что оцениваемые земельные участки принадлежат физическому лицу, балансовая стоимость у объектов оценки отсутствует.

9. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты расположены в ДНТ «Янтарное» Салаирского МО Тюменского района Тюменской области.

Тюменская область

Тюменская область по занимаемой территории в 1435 тыс. кв. км занимает первое место в Российской Федерации. Численность населения области составляет – 3 228,113 тыс. человек. Тюменская область – самостоятельный субъект РФ, но на ее территории находятся два равноправных ей субъекта РФ, Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа, что относит ее к разряду «сложно построенных» субъектов РФ. Согласно постановлению Конституционного суда РФ, территория и население Тюменской области едины, органы государственной власти формируются всем населением области в соответствии с федеральными законами и договорами.



Тюменская область на карте РФ

Топливо-энергетический комплекс Тюменской области представляет собой единую систему основных и вспомогательных производств на всей территории, включая Ямало-Ненецкий и Ханты-Мансийский автономные округа.

Областной центр г. Тюмень (численность населения свыше 768 тыс. человек) – крупный индустриально развитый город. Ведущими отраслями промышленности являются машиностроение, электроэнергетика, пищевая промышленность и деревообработка.

Удобное географическое положение города, развитость транспортной схемы делают его важным транспортным узлом региона. Через Тюмень проходит Транссибирская железнодорожная магистраль, автомобильные дороги федерального значения, имеются международный аэропорт и речной порт. От Тюмени в северном направлении берут начало важнейшие железная и автомобильная дороги, обеспечивающие функционирование уникального нефтегазового комплекса.

Сеть учреждений социальной инфраструктуры представлена специализированными учреждениями здравоохранения, культуры, научно-исследовательскими институтами, высшими и средними специальными учебными заведениями, где обучается свыше 50 тысяч студентов.

В южной части области благоприятные условия для производства продукции сельского хозяйства. Здесь так же размещены предприятия машиностроения, строительной индустрии, легкой и пищевой промышленности, переработки нефти, газа, леса.

Экономика южных районов ориентирована на удовлетворение потребностей северных городов, прежде всего в продовольствии, товарах легкой промышленности, стройматериалах.

На территории области образовано 28 городов и 38 административных районов. Наиболее крупные города: Сургут (360 тыс. чел.), Нижневартовск (274 тыс. чел.),

Тобольск (99 тыс. чел.), Ноябрьск (106 тыс. чел.), Новый Уренгой (113 тыс. чел.), Нефтеюганск (126 тыс. чел.), Ханты-Мансийск (99 тыс.чел.), Ишим (65 тыс. чел.).

Природные богатства

Область располагает значительными природно-сырьевыми ресурсами, в первую очередь – углеводородным сырьем, имеющими общемировое значение.

По запасам деловой древесины область занимает третье место в Российской Федерации после Красноярского края и Иркутской области.

Выявлены месторождения бурого угля, железных и хромовых руд, марганца, фосфоритов, извести, барита, золота, которые могут быть вовлечены в разработку. Возможные месторождения и выявленные запасы локализованы на восточном склоне Северного, Приполярного и Полярного Урала.

В подземных водах, сосредоточенных на территории области, содержится более половины российских запасов йода и брома. Разведано около 400 месторождений сырья для производства строительных материалов.

Промышленность

В структуре промышленности юга области доминирующими (около 75 процентов в общем объеме производства) являются электроэнергетика, химическая и нефтехимическая, машиностроительная и пищевая (включая мукомольно-крупяную) отрасли. Активно развивается новая для юга области отрасль – нефтедобывающая на базе месторождений Уватского района.

Предприятия машиностроения производят нефтепромысловое, буровое, геологоразведочное оборудование, приборы учета расхода жидкостей и газов, тепловой энергии, аккумуляторы, запасные части для автомобилей, отопительные котлы, передвижные вагончики, электроды, тракторные и автомобильные прицепы, строительные машины, деревообрабатывающие станки, медицинские иглы и шприцы однократного применения.

Климат

По климатическому районированию г.Тюмень относится к 1В климатическому подрайону с умеренно-континентальным климатом, характеризующейся длительной (5-6 месяцев) холодной зимой и коротким (2-3 месяца), жарким летом.

Климат района резко-континентальный, преобладают ветры западного и юго-западного направления (ЮЗ СНИП 11-6-74), тип местности по ветровой нагрузке - Б, среднегодовая температура составляет +2,7 С. Недостаток солнечного тепла, а также большое количество болот, рек и озер, расположенных в Тюменской области, приводят к медленному испарению влаги и высокой насыщенностью атмосферного воздуха.

Средняя температура июля: + 20,2 С.

Тюменский район

Тюменский район - административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в Тюменской области России. Площадь района – 3,7 тысячи кв.км. По территории района протекают реки Тура – 260 км., Пышма – 150 км. Численность населения по данным на 1 января 2017 г составила 118 тыс. чел. Состав населения: 78% русские, более 13% татары, примерно по 2% - украинцы, немцы и представители других национальностей. С 2015 г. В Тюменской муниципальном районе 23 сельских поселения, включающих 76 населенных пунктов³.

Салаирский тракт по протяженности составляет 50 км и хорош тем, что не является проходным - не ведет ни в какой другой крупный город, здесь только леса, небольшие населенные пункты, дачные и садовые кооперативы. Вдоль тракта протекает множество водоемов — это и озера, и притоки реки Тура. В данном направлении нет ни одного производства, это так же влияет на качество жизни и уровень экологической обстановки. Вдоль Салаирского тракта расположены 6 населенных пунктов: Решетниково, Молчаново, Туринский, Новоторманский, Нариманово и Салаирка. Заканчивается тракт на развилке между двумя последним поселками. Но зато купить уже готовый дом или дачу здесь может любой желающий. В черте города находятся этнический поселок Казарово, поселение Березняки и новые Березняки- 2, где полным ходом ведется строительство дач и домов.

³ <https://ru.wikipedia.org/>

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

10.1. Основные тенденции социально-экономического развития России за 10 месяцев 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение

потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инфОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль-сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8-2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесечном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1% г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре – наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.

Внутренний спрос

Данные Росстата в октябре указывали на дальнейшее охлаждение потребительской активности.

В октябре темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился – до 2,5 % г/г в октябре с 3,9 % г/г месяцем ранее. В помесечном выражении с устранением сезонности оба показателя в течение последних четырех месяцев демонстрируют околонулевую динамику.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса в октябре демонстрировали более позитивную динамику.

В то время как годовой темп роста продаж новых легковых автомобилей по-прежнему существенно уступает показателям первой половины года, в октябре и ноябре он вырос до 8,2 % г/г и 10,1 % г/г соответственно с 6,2 % г/г в сентябре. В последние месяцы наблюдается ускорение роста пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в последние два месяца демонстрирует умеренно позитивную динамику, хотя и остается на низких уровнях. В ноябре значение показателя (с устранением сезонности) увеличилось до 93,6 п.п. SA по сравнению с 93,2 п.п. SA в октябре и 92,2 п.п. SA в сентябре.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18.

Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль-сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России,

осуществленные на основе оперативных данных (1,8-2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

Необходимо отметить, что оценка роста инвестиций в основной капитал за 3кв18, приведенная в обзоре «Картина экономики. Октябрь 2018 года», является модельной оценкой Минэкономразвития России. Она была произведена с помощью методов регрессионного анализа на основе имевшейся на момент публикации обзора оперативной информации о динамике строительных работ, инвестиционного импорта, производства товаров инвестиционного назначения. Таким образом, модельные оценки Минэкономразвития России могут отклоняться от официальных статистических данных о динамике инвестиций в основной капитал, которые формируются Росстатом на основе первичных отчетных форм, полученных от компаний – респондентов.

Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий в 3кв18 выросли на 5,0 % г/г (в настоящий момент отраслевая разбивка доступна только по этой группе). Основной вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,9 п.п.), транспорт за исключением трубопроводного (2,3 п.п.), энергетика (1,2 п.п.). Наибольший отрицательный вклад внесли операции с недвижимым имуществом (-1,0 п.п.).

В октябре оперативные индикаторы инвестиционной активности демонстрировали смешанную динамику. Позитивным сигналом стало продолжающееся увеличение годовых темпов роста объема строительных работ, который в октябре вырос на 2,9 % г/г после околонулевой динамики в сентябре и слабоотрицательной – в целом за 3кв18. Кроме того, импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья демонстрирует тенденцию к стабилизации после снижения на 5,4 % г/г в 3кв18. Вместе с тем производство отечественных машин и оборудования инвестиционного назначения в октябре резко снизилось, вернувшись на уровни начала года (с исключением сезонности).

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются.

По отчетным данным Росстата, в сентябре темп роста номинальных заработных плат в целом по экономике составил 8,4 % г/г (в августе – 10,1 % г/г). В реальном выражении замедление роста оказалось чуть больше (до 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее) из-за ускорения потребительской инфляции в октябре. Таким образом, сентябрьские темпы роста заработных плат оказались заметно ниже предварительных оценок Росстата, опубликованных в октябре (10,8 % г/г в номинальном выражении, 7,2 % г/г – в реальном).

В социальном секторе номинальные заработные платы в сентябре увеличились на 19,1 % г/г по сравнению с 24,7 % г/г в августе. Во внебюджетном секторе замедление было менее выраженным – до 8,0 % г/г с 8,8 % г/г месяцем ранее. В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России о нормализации роста заработных в конце года из-за изменения их внутригодового профиля.

Предварительная оценка Росстата за октябрь указывает на дальнейшее замедление роста заработных плат (до 8,1 % г/г в номинальном выражении и до 4,4 % г/г – в реальном).

Безработица в октябре незначительно выросла, при этом оставаясь на рекордно низких уровнях.

Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в октябре снизилась на 149,4 тыс. чел. SA после околонулевой динамики месяцем ранее. При этом общая численность безработных выросла на 41,2 тыс. чел. SA. В результате совокупная численность рабочей силы в октябре сократилась на 108,1 тыс. чел. SA (-0,1 % м/м SA), а уровень безработицы вернулся на уровни апреля-августа (4,8 % SA) после достижения исторического минимума 4,7 % SA месяцем ранее.

В годовом выражении сокращение рабочей силы в октябре ускорилось до -0,6 % г/г (-0,3 % г/г в сентябре). При этом численность занятого населения в октябре показала отрицательную годовую динамику (-0,3 % г/г) впервые с 4кв16. С учетом продолжающегося расширения экономической активности наблюдаемые тенденции на

рынке труда свидетельствуют о нарастающих ограничениях со стороны предложения трудовых ресурсов.

Инфляция

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре.

Динамика потребительских цен совпала с верхней границей оценки Минэкономразвития России. В помесечном выражении (с исключением сезонного фактора) инфляция в ноябре также ускорилась – до 0,41 % м/м SA по сравнению с 0,35 % м/м SA в октябре.

Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63 % м/м SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары также сохранялись на повышенном уровне на фоне неблагоприятной динамики выпуска сельского хозяйства в текущем году.

Темпы роста цен на непродовольственные товары снизились до 0,30 % м/м SA в ноябре с 0,34 % м/м SA в октябре. Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции сохранилась на уровне октября (0,28 % м/м SA). В частности, на фоне стабильной курсовой динамики в ноябре замедлился рост цен на персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы, в то время как цены на телерадиотовары и средства связи ускорили падение. Вклад в замедление непродовольственной инфляции также внесло снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22 % м/м в ноябре с 0,39 % м/м месяцем ранее).

В секторе услуг в ноябре также наблюдалось замедление инфляции – до 0,24 % м/м SA по сравнению с 0,32 % м/м SA в октябре. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесло удешевление услуг зарубежного туризма (-0,4 % м/м SA в ноябре после роста на 0,6 % м/м SA месяцем ранее). Темпы роста цен на другие виды услуг сохранились на уровне предыдущего месяца.

Банковский сектор

В октябре усилился отток ликвидности по бюджетному каналу (-298 млрд. рублей после -148 млрд. рублей месяцем ранее). Превышение налоговых изъятий над бюджетными расходами в октябре, как и в сентябре, не компенсировалось операциями по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила, которые приостановлены Банком России до конца года. Кроме того, в октябре приток ликвидности по операциям Федерального казначейства сократился до 81 млрд. рублей с 457 млрд. рублей месяцем ранее.

В результате структурный профицит ликвидности в октябре продолжил сокращаться. На 1 ноября он составил 2,9 трлн. рублей по сравнению с 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При относительно стабильной величине остатков на корреспондентских счетах наблюдалось снижение объема депозитов банков в Банке России, а также облигаций Банка России в обращении. При этом в условиях неравномерного распределения ликвидности в банковской системе задолженность отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств в октябре сохранялась на повышенном уровне.

Рост ставок по депозитам оказывает поддержку депозитной базе банков, в то время как долгосрочные кредитные ставки в основных сегментах банковского рынка демонстрируют разнонаправленную динамику.

В основных сегментах рынка рублевых депозитов в сентябре–октябре наблюдался рост ставок. Так, ставки по вкладам населения в рублях на срок свыше 1 года выросли до 6,02 % в сентябре и 6,56 % в октябре с уровней приблизительно 5,7 % в июне–августе. Ставки по розничным и корпоративным депозитам, номинированным в долларах США, в сентябре–октябре также росли.

Динамика ставок по кредитам в последние месяцы была менее равномерной. Процентные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года начиная с августа закрепились выше 9 % (9,16 % в октябре), что выше уровней апреля–июля (8,4–8,6 %). Снижение ипотечных ставок в сентябре и октябре приостановилось. В то же время за счет удешевления заимствований в других сегментах рынка потребительского кредитования ставки по кредитам населению на

срок свыше 1 года (включая ипотечные) в целом продолжили снижение (до 12,50 % в сентябре и октябре с уровней около 13 % в летние месяцы).

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами (на 22,0 % г/г в октябре после 21,4 % г/г в сентябре). Увеличение годовых темпов роста наблюдается как в сегменте ипотечного кредитования, так и в сегменте прочих потребительских ссуд (включая автокредиты). Вместе с тем в последние два месяца динамика потребительских кредитов, за исключением ипотеки, в терминах последовательных приростов стабилизировалась на уровне около 24 % м/м SAAR после периода последовательного ускорения.

Годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля продолжили увеличиваться. Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в октябре выросла на 5,9 % г/г (в сентябре – на 5,6 % г/г). Рост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, ускорился до 6,8 % г/г в октябре с 6,5 % г/г в сентябре. При этом рынок корпоративных облигаций в последние месяцы демонстрирует слабую динамику после двузначных темпов роста в первой половине года. В результате кредитование компаний с учетом корпоративных облигаций растет более умеренными темпами – на 5,4 % г/г в октябре, как и в сентябре.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. В целом по итогам месяца курс российской валюты относительно доллара США продемонстрировал умеренное ослабление (на 1,3 %), при этом диапазон его колебаний в течение ноября не превышал 4 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб примерно на треть в номинальном выражении относительно доллара США. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

10.2. Основные показатели социально-экономического развития Тюменской области (без автономных округов) за 2018 год

Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе

Тюменская область сохраняет позитивные тенденции в развитии экономики и социальной сферы. В 2018 году в области наблюдался рост промышленного производства. Продолжилась реализация инвестиционных проектов. На фоне роста реальной заработной платы увеличивался розничный товарооборот. Продолжился рост численности населения области.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства за 2018 год составил 110,1% к уровню 2017 года.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 113,8%. Добыто 12,5 млн тонн нефти (113,8% к уровню 2017 года).

В обрабатывающем секторе индекс производства составил 108,8%, в том числе в:

- производстве кокса и нефтепродуктов – 115,2%. Производство пропана и бутана сжиженных на Тобольской промышленной площадке увеличилось на 7,5%. Производство дизельного топлива снизилось на 9,9%;
- металлургическом производстве – 114,4%;
- производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – 139,9%;
- производстве машин и оборудования – 106,8%. Производство центробежных насосов сократилось на 5,0%, производство прочих машин специального назначения выросло на 6,0%;
- производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – 120,8%;
- производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 105,8%, прочих транспортных средств и оборудования – 107,4%;
- производстве электрического оборудования – 99,9%. Продолжается рост в производстве кабельной продукции – 117,1%. Выпуск автомобильных аккумуляторов стартерных снизился на 12,5%;

- обработке древесины и производстве изделий из дерева, кроме мебели – 98%. Производство лесоматериалов сократилось на 15,7%, производство фанеры увеличилось на 1,7%;

- производстве бумаги и бумажных изделий – 102,5%;

- производстве резиновых и пластмассовых изделий – 105,4%. Производство труб и фитингов из полимерных материалов увеличилось на 4,1%;

- производстве пищевых продуктов – 105,5%, производстве напитков – 101,2%;

- производстве химических веществ и химических продуктов – 91,6%;

- производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 94,0%;

- производстве прочей неметаллической минеральной продукции 99,8%.

Производство строительного кирпича (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня выросло на 9,5%.

По виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» индекс производства за 2018 год составил 108,8%. Выработано 12,3 млрд. кВт-час электроэнергии, что на 10,5% больше, чем за 2017 год. Производство пара и горячей воды увеличилось на 2,1% до 17,2 млн. Гкал.

По виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» индекс производства за 2018 год составил 115,6%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за 2018 год составил 66,2 млрд. рублей (100,2% к уровню 2017 года в сопоставимых ценах).

Хозяйствами всех категорий произведено 160,4 тыс. тонн мяса в живом весе (109,0% к уровню 2017 года), 539,5 тыс. тонн молока (103,9%), 1 526,8 млн. штук яиц (100,3%).

В сельскохозяйственных организациях производство мяса (в живом весе) увеличилось по сравнению с 2017 годом на 16,1%, молока – на 10,0%, производство яиц – на 0,2%.

По состоянию на 1 января 2019 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с соответствующей датой предыдущего года возросло поголовье крупного рогатого скота на 0,2%, в том числе коров – на 1,4%, свиней – на 2,1%, овец и коз – на 0,4%.

В сельскохозяйственных организациях увеличилось поголовье коров на 2,0%, свиней – на 7,8%, поголовье овец и коз сократилось на 7,2%.

Отмечается рост продуктивности дойного стада. Надой молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) в 2018 году составил 6 789 кг, это на 6,8% больше, чем в 2017 году. Яйценоскость одной курицы-несушки в 2018 году снизилась на 1,2% и составила 328 яиц.

Валовой сбор зерна в хозяйствах всех категорий составил 1 340,8 тыс. тонн (84,4% к уровню 2017 года), получена урожайность 20,0 ц/га. Собрано 435,3 тыс. тонн картофеля при урожайности 221 ц/га, 125,1 тыс. тонн овощей при урожайности 428 ц/га. В полной потребности засыпаны семена под урожай 2019 года и заготовлены корма для животноводства.

Строительство

За 2018 год организациями, осуществляющими строительную деятельность, выполнено работ собственными силами на сумму 235,1 млрд. рублей (124,5% к 2017 году в сопоставимых ценах).

Организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, введено 1 344,0 тыс. кв. метров общей площади жилых домов (в расчете на 1000 человек населения – 903,0 кв. метра). Доля индивидуальных жилых домов, построенных населением, составила 37,6%.

Инвестиции

Объем инвестиций за январь-сентябрь 2018 года составил 218,7 млрд. рублей (122,3% к уровню января-сентября 2017 года).

Наибольший объем инвестиций направлен в промышленность – 77,2% от общего объема инвестиций организаций (без субъектов малого предпринимательства), при

этом инвестиции в обрабатывающие производства составили 58,9% в структуре инвестиций.

Потребительский рынок

За 2018 год оборот розничной торговли составил 383,8 млрд. рублей (106,6% к уровню 2017 года в сопоставимых ценах). В расчете на душу населения реализовано товаров на сумму 257,9 тыс. рублей.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий, составил 46,7%, непродовольственных товаров – 53,3%.

В 2018 году оборот розничной торговли на 98,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка.

Оборот общественного питания составил 28,0 млрд. рублей (104,9% к уровню 2017 года в сопоставимых ценах).

Населению области предоставлено платных услуг на сумму 84,2 млрд. рублей (101,6% к уровню 2017 года в сопоставимых ценах), в расчете на душу населения – 56,6 тыс. рублей.

Наибольший удельный вес в структуре платных услуг занимали коммунальные услуги (19,6%), телекоммуникационные (17,2%), транспортные (12,3%), услуги системы образования (9,5%), медицинские (8,9%), бытовые (8,8%) и жилищные услуги (8,5%).

Внешняя торговля

По данным Уральского таможенного управления внешнеторговый оборот Тюменской области (без автономных округов) с учетом взаимной торговли со странами ЕАЭС за январь-ноябрь 2018 года составил 4 508,3 млн. долл. США (экспорт – 3 094,8 млн. долл. США, импорт – 1 413,5 млн. долл. США). Положительное сальдо внешней торговли сложилось в размере 1 681,3 млн. долл. США.

В структуре экспорта наибольший удельный вес (69,4%) занимали товары топливно-энергетического комплекса (27 группа ТН ВЭД) – в основном дизельное топливо, сжиженные углеводородные газы, поставки которых в стоимостном выражении составили 2 147,0 млн. долл. США.

На втором месте (27% от всего экспорта) – продукция химической промышленности (товары 28–40 групп ТН ВЭД) – прежде всего, органические химические соединения и полипропилен. За январь-ноябрь 2018 года этой продукции экспортировано на сумму 835,4 млн. долл. США.

Доля экспорта продукции деревообработки (фанера клееная, пиломатериалы) составила 1,4%; машин, оборудования и транспортных средств – 1,3%; продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья (кроме текстильного) – 0,5%.

Основные экспортные поставки товаров осуществлены в Нидерланды (24,2% от общего объема экспорта), Францию (14,5%), Великобританию (8,3%), Швецию (7,1%), Бельгию (6,4%), Польшу (5,8%), Республику Беларусь (5%), Германию (5%), Финляндию (4,5%), США (3,8%), Латвию (3,2%) и Казахстан (2,5%).

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес (77,3%) занимали машины, оборудование и транспортные средства (товары 84–90 групп ТН ВЭД). На долю металлов и изделий из них приходилось 14,1%, продукции химической промышленности – 5,7%.

Основные страны-импортеры: Германия (38,7% от общего объема импорта), Республика Корея (11%), Китай (7,9%), Италия (4,1%), США (4,1%), Франция (3,6%), Бельгия (3,1%), Румыния (2,4%), Нидерланды (2,4%), Швейцария (2,3%), Польша (2,1%).

Труд и занятость

Уровень безработицы (по методологии МОТ) за октябрь-декабрь 2018 года составил 4,3%. Численность официально зарегистрированных безработных на 1 января 2019 года – 4 200 человек, уровень регистрируемой безработицы – 0,59% от численности рабочей силы.

Коэффициент напряженности на региональном рынке труда – 0,2 человека на 1 вакансию.

Население

Численность населения региона в 2018 году впервые превысила 1,5 миллиона человек и, по предварительным данным Росстата, на 1 января 2019 года составила 1 518,4 тыс. человек, увеличившись за год на 19,6 тыс. человек (на 01.01.2018 численность населения составляла 1498,8 тыс. человек).

Естественный прирост населения за январь-декабрь 2018 года составил 4 266 человек, миграционный прирост за январь-ноябрь 2018 года – 14 793 человека.

10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

Классификация и сегментация рынка недвижимости. Участники рынка недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки. Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения:

- земли населенных пунктов;
- сельскохозяйственного назначения;
- промышленности, энергетик, транспорта, связи и т.д.;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- одного фонда;
- запаса.

Все земли помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный вид разрешенного использования, определяющий какую деятельность на них можно осуществлять.

Жилье - жилые здания и помещения:

- квартиры в многоквартирных жилых домах и другие помещения для постоянного проживания и т.п.
- индивидуальные, малоэтажные жилые дома, коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха, развлекательные центры;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;

- склады, складские помещения.

Объектом оценки является недвижимое имущество:

1. Земельные участки, общей площадью 1388 кв.м и 1480 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства и огородничества.

Принимая во внимание данные правоустанавливающих документов, результаты анализа наиболее эффективного использования, объекты оценки относятся к сегменту рынка земельных участков – земли сельскохозяйственного назначения.

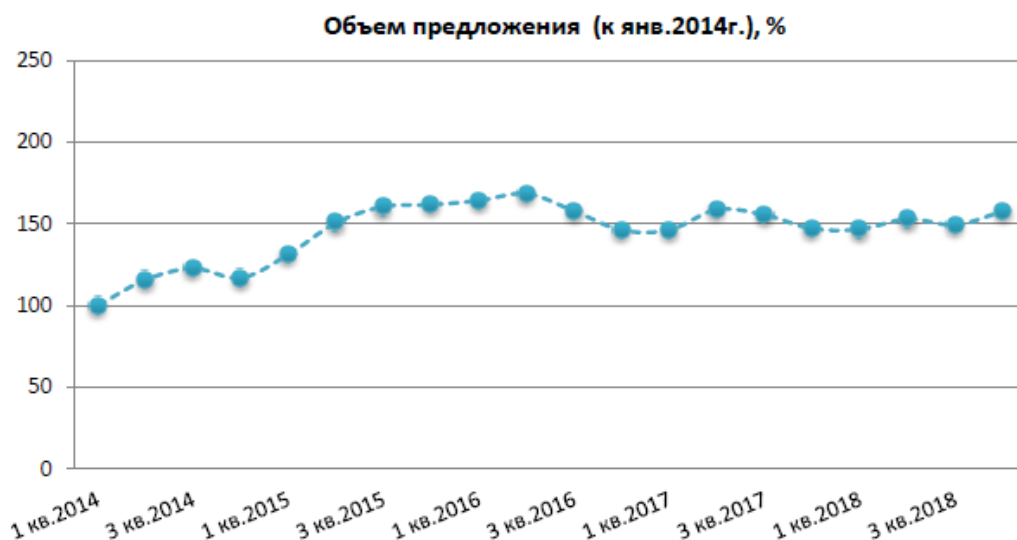
10.4. Анализ рынка объекта оценки

Обзор рынка загородной недвижимости (общая ситуация)

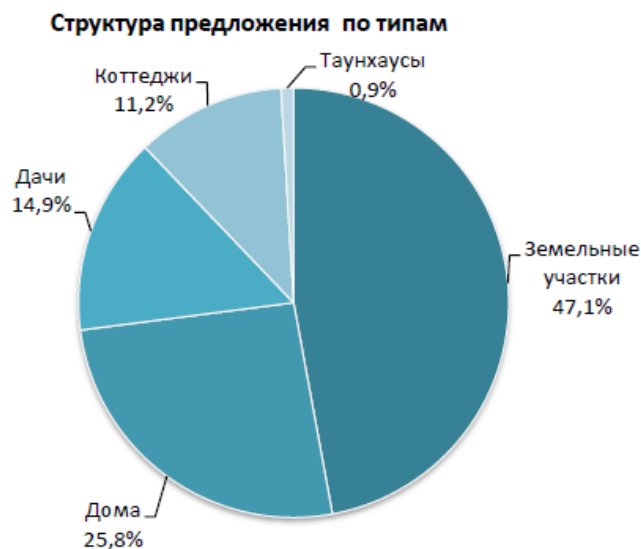
1. ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

Объем и структура предложения

В 4 квартале 2018 года на рынке загородной недвижимости г. Тюмени находилось более 15 тыс. объектов, что на 5,6% ↑ выше уровня 3 квартала 2018 года, годовой темп прироста составил – 7,3% ↑.



47,1% всего объема предложения – земельные участки, 25,8% объектов – дома, 14,9% - дачи, 11,2% - коттеджи и менее 1% - таунхаусы.

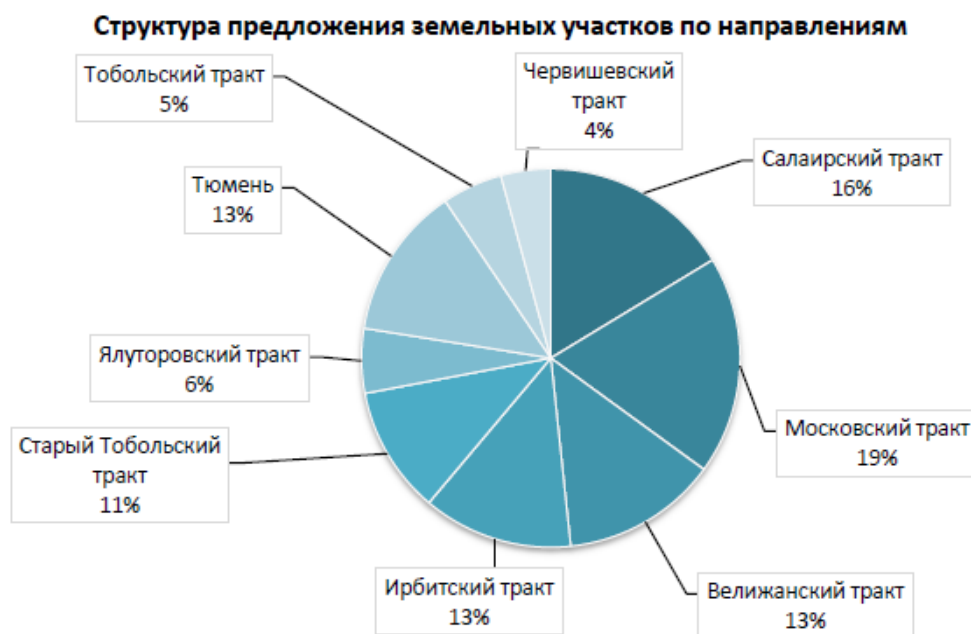


ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Объем предложения

В 4 квартале 2018 года на продаже находилось более 7,1 тысяч земельных участков. Более 2500 объектов в направлениях Салаирского и Московского трактов, их доли составили 19% и 16% соответственно.

Меньше выбор участков в направлениях Тобольского и Червишевского трактов, по итогам квартала количество объектов не превысило 370 (по 5% от общего объема предложения).



Ценовая ситуация

Удельная цена предложения земельного участка в 4 квартале 2018 года сложилась на уровне 17839 руб./сот, что на 15% выше, чем в 3 квартале 2018 года. Годовой темп прироста составил 17,8%.

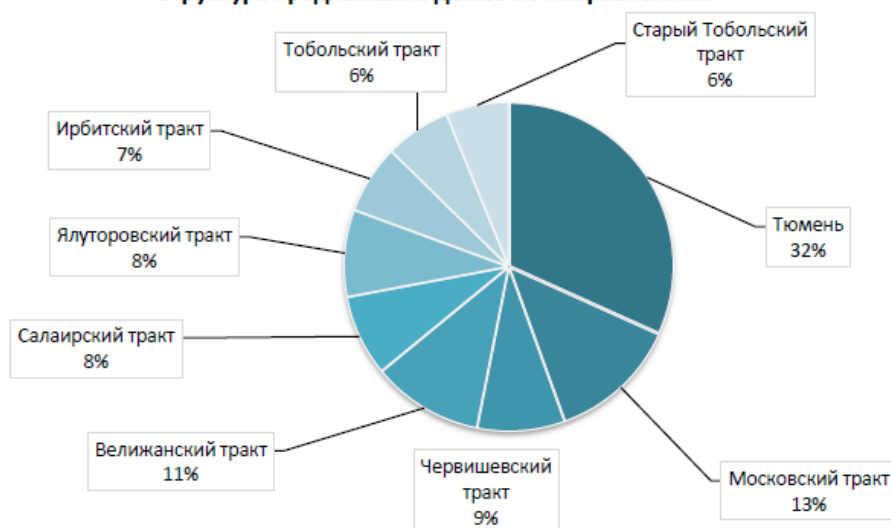


3. ДОМА

Объем предложения

Более 3,9 тыс. домов было в предложении в 4 квартале 2018 года. Более трети всего объема предложения сосредоточено в черте города (32%), 13% по Московскому тракту, 11% - Велижанскому, 10% по Червишевскому и т.д. в порядке убывания.

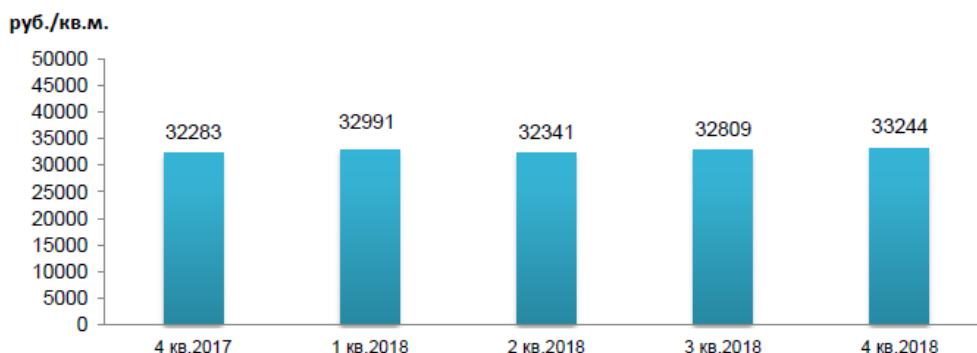
Структура предложения домов по направлениям



Ценовая ситуация

Удельная цена предложения домов в 4 квартале 2018 года составила 33244 руб./кв. м. Темп прироста к 3 кв. 2018 года – 1,3% (↑). Годовой темп прироста – 2,9% (↑).

Динамика удельной цены предложения домов, руб./кв.м.



Самое дорогое направление в предложении домов остается черта города, средняя полная цена в 4 квартале 2018 года составила 4677 тыс.руб.

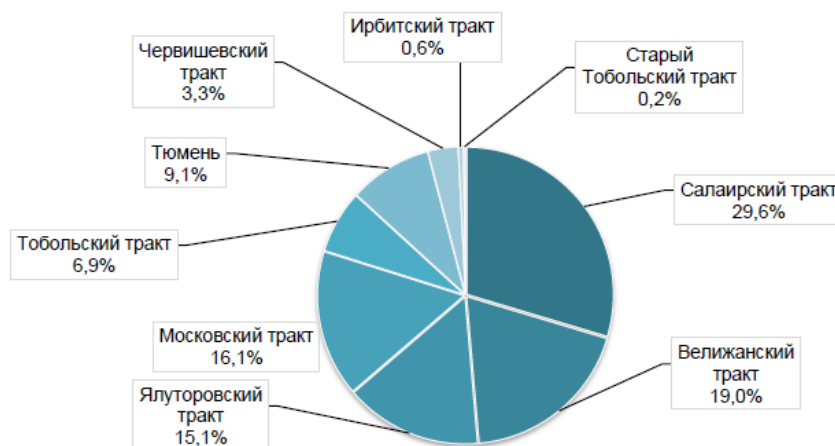
4. ДАЧИ

Объем предложения

Общий объем предложения дач в 4 квартале 2018 года составил более 2,2 тыс. объектов, порядка 29% из них были выставлены в направлении Салаирского тракта, 19% в направлении Велижанского тракта, 15% - по Ялutorовскому.

Меньше всего объектов по Ирбитскому и Старому Тобольскому трактам – менее 1%.

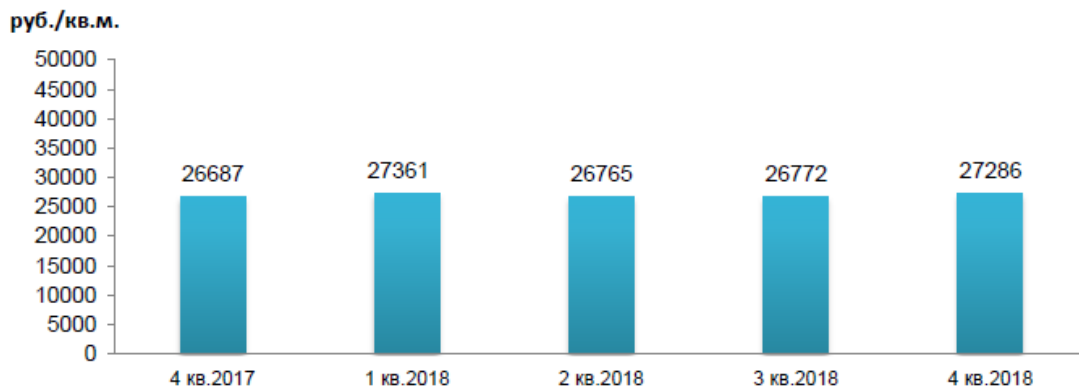
Структура предложения дач по направлениям



Ценовая ситуация

Удельная цена предложения дач в 4 квартале 2018 года сложилась на уровне 27286 руб./кв. м, по сравнению с прошлым кварталом изменение составило 1,9% (↑), годовой темп прироста – 2,4% (↑).

Динамика удельной цены предложения дач, руб./кв.м.



Следует также отметить, что на величину рыночной стоимости земельного участка под ИЖС оказывают влияние такие факторы, как:

- удалённость от города;
- транспортная доступность;
- наличие коммуникаций (газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение и т.д.);
- степень ухоженности участка (участок обработан, огорожен, имеются насаждения);
- наличие построек;
- престижность района расположения (коттеджный посёлок, дачный посёлок и т.д.);
- близость расположения земельного участка к водоемам (пруд, речка, озеро и т.д.);
- площадь земельного участка.

Основные выводы

- Общий объем предложения на рынке загородной недвижимости в 4 квартале 2018 года составил 15,2 тыс. объектов.
- Наибольшим спросом пользовались дома (около 40%), почти 25% покупателей предпочли дачи.
- Популярные направления 4 квартала 2018 года: черта города (32%), Московский тракт (18%), Салаирский тракт (12%).
- Загородная недвижимость пользовалась спросом с ценой до 2500 тыс.руб.
- На рынке загородных земельных участков во втором полугодии 2018 года наметилась тенденция роста цен.

По результатам проведенного анализа рынка объекта оценки в районе расположения объектов оценки, диапазон цен предложения земельных участков для садоводства и огородничества составляет 80-150 руб./кв. м.

10.5. Ликвидность объекта оценки

Степень ликвидности объекта оценки характеризуют следующие факторы, указанные в нижеследующей таблице:

Согласно методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога» (Москва, 2008 г.), предоставленным банком, рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Таблица 10.5.1. Факторы, влияющие на степень ликвидности объекта оценки

Наименование фактора	Характеристика фактора для объекта оценки
Местоположение объекта с точки зрения прохождения людского потока, транспортной доступности	Оцениваемые объекты расположены в Тюменской области, Салаирское МО, около 43 км от г. Тюмени. Доступность до объекта автомобильным транспортом в целом можно охарактеризовать как хорошую. Рядом находится автобусная остановка. Уровень деловой активности – низкий, что обусловлено масштабами близ лежащих населенных пунктов. Основным критерием для наилучшего расположения рынка будет являться непосредственная близость к аналогичным объектам и основным транспортным магистралям. Расположение объекта оценки оптимально для рынка.
Состояние объекта на предмет функциональной пригодности для коммерческого использования	Оцениваемые земельные участки предназначены для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества. Земельные участки не подвержены физическому и функциональному износу. Внешний износ не выявлен. Объекты оценки пригодны для использования по своему основному функциональному назначению.
Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов	Все необходимые документы на объекты оценки имеются
Площадь объекта оценки (количество объектов)	Оцениваемые земельные участки имеют площадь: 1388 кв.м. и 1480 кв.м Объекты оценки по площади сопоставимы со средними размерами относительно площади других представленных на рынке земель под ЛПХ, садоводство и огородничество
Специфичность, количество потенциальных покупателей	Объекты оценки не специфичны, предложения по продаже аналогичных земельных участков имеются. Количество потенциальных покупателей – низкое (обусловлено значительной удаленностью от г.Тюмени).

По результатам проведенного анализа рынка объекта оценки, консультаций с продавцами и представителями агентств недвижимости было установлено, что типичный срок экспозиции объектов, сопоставимых с объектом оценки в Тюменской области составляет в среднем 6-12 месяцев.

Таблица 10.5.2 Ликвидность объектов⁴

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

Учитывая данные Таблицы 10.5.2. и результаты анализа, проведенного в Таблице 10.5.1., срок экспозиции объектов оценки принят равным 9 месяцев (среднее значение интервала 6-12 месяцев). Таким образом, ликвидность объектов оценки – низкая.

10.6. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости и обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

⁴ Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011г.)

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при отяжелении прав покупателя краткосрочной или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

В нашем случае по всем аналогам передается право собственности, ограничения, обременения права не установлены.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки:

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, рассрочки платежа, взаимозачета или иные условия) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

В случае использования в расчетах цен предложений данная корректировка не применяется, так как предполагается единовременная полная оплата стоимости объекта при проведении сделки купли-продажи.

Корректировка на условия платежа:

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все платежи проводятся денежными средствами, и корректировка учитывается в размере 0%.

Корректировка условия рынка (Фактор времени продажи):

Оптимальную поправку на этот фактор можно получить из сделок перепродажи одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими параметрами. В случае отсутствия подобных данных следует использовать продажи подобных объектов на одном и том же рынке.

Так как все подобранные объекты-аналоги для оцениваемого объекта представлены на продажу в период актуальной даты оценки, то для всех объектов-аналогов корректировка на фактор времени продажи принимается равной 0%.

Корректировка на условия рынка (Фактор уторгования):

Обычным явлением на рынке недвижимости является проведение процедуры уторгования. Данный фактор необходимо учитывать, если при оценке используется информация цен предложения.

Корректировка на торг определена на основании «Справочника Оценщика недвижимости» том 3 «Земельные участки» на стр.279, 292 (авторы Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2016). Активный рынок, неактивный рынок.

Таблица 10.6.1. Значение скидки на торг (предложение на продажу)

№ п/п	Показатель	Тип рынка	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Земельные участки под ИЖС	Активный	9,1%	8,6%	9,5%
		Неактивный	14,8%	14,1%	15,5%

Корректировка на местоположение объекта:

Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объектов относительно удобства подъезда, транспортных потоков, близости деловых центров, плотности застройки, инфраструктуры района.

Корректировка определяется на основе данных анализа изменения цены на объекты, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки, в зависимости от месторасположения.

Корректировка на расположение в различных районах области определена на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том III «Земельные участки» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 52).

Таблица 10.6.2.

№ п/п	Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,76	0,79
2	Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,68	0,71
3	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,56	0,54	0,58
4	Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46

Корректировка на физические характеристики объекта (площадь объекта недвижимости):

Как правило, существует обратная зависимость между ценой объекта за 1 кв.м. и его площадью.

Более точно эта поправка определяется методом корреляционно-регрессионного анализа или с использованием степенного или логарифмического коэффициента торможения, отражающего зависимость изменения удельной стоимости от площади.

Для расчета корректировки методом парных продаж на рынке затруднительно выявить в один временной период несколько объектов идентичных по прочим характеристикам и отличающихся только лишь площадью. На дату оценки таких объектов выявлено не было, поэтому с целью внесения корректировки на площадь была применена экспертная система поправок. Зависимость цены предложения от площади (масштабный фактор), согласно коллективным экспертным оценкам параметров Российского рынка недвижимости опубликованным в справочнике Оценщика недвижимости на Том 3 «Земельные участки» на стр.177 (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2016), представлена в таблице:

Таблица 10.6.3.

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв.м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,95	0,86	0,79	0,77
1500-3000	1,06	1,00	0,91	0,84	0,81
3000-6000	1,16	1,10	1,00	0,92	0,89
6000-10000	1,26	1,19	1,08	1,00	0,97
>10000	1,30	1,23	1,12	1,03	1,00

Корректировка на наличие (отсутствие) инженерного обеспечения. Объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют возможность подключения к сопоставимым сетям инженерно-технического обеспечения (электроснабжение, отопление, водоснабжение). Согласно коллективным экспертным оценкам параметров Российского рынка недвижимости опубликованным в справочнике Оценщика недвижимости Том 3 «Земельные участки» на стр.214 (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2016) корректировки на наличие коммуникаций составляют:

Таблица 10.6.4.

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены земельного участка обеспеченного электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных электроснабжением	1,19
Отношение удельной цены земельного участка с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных газоснабжением	1,20
Отношение удельной цены земельного участка с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16

При подготовке раздела 10 использовались следующие источники информации:

1. Материалы официального информационного сайта Министерства экономического развития Российской Федерации www.economy.gov.ru
2. Материалы официального информационного сайта Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru
3. Материалы сайта свободной энциклопедии «Википедия» <https://ru.wikipedia.org/>)
4. Материалы сайта АН ЭТАЖИ <https://www.etagi.com>

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа особенностей оцениваемого объекта и состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта на дату оценки.

На практике анализ оптимального использования Объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т.е. рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть экономически приемлемым, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Среди вариантов потенциально возможного использования оцениваемых объектов, как правило, рассматриваются варианты существующего на дату оценки использования. Далее, если характеристики объекта позволяют его альтернативное использование, рассматриваются другие варианты.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимости происходит в два этапа:

- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как незастроенного;
- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Исходя из перечисленных критериев, принимая во внимание место расположения объектов оценки и назначение оценки, мы пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование для садоводства и огородничества, ЛПХ, что обусловлено разрешенным использованием.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

Проведение оценки согласно п. 23 Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1 включает следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

Согласно п.24 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к Оценке результатов определяется итоговая величина стоимости Объекта оценки.

Основные определения

Рыночная стоимость – в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость): земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев установленных федеральными законами.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.д.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.

Стоимость воспроизводства имущества - затраты на создание точной копии оцениваемого объекта из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные на дату оценки.

Стоимость замещения имущества - затраты на создание объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту, но с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов, рассчитанные на дату оценки.

Дата оценки имущества - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Отчет об оценке имущества – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных подходов.

Подходы к оценке.

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок аналогичных объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объекта оценки обычно используются три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Использование каждого подхода приводит к получению трех разных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках разных подходов, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение о стоимости оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости земельного участка производится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.

Методические основы оценки стоимости земельных участков.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и

предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

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 (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть 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 (принцип наиболее эффективного использования). 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.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

В соответствии с методическими указаниями для оценки рыночной стоимости земельных участков принадлежащих на праве собственности могут применяться следующие методы:

1. метод сравнения продаж.
2. метод выделения.
3. метод распределения.
4. метод капитализации земельной ренты.
5. метод остатка.
6. метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с

объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае

значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

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.

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.

Метод капитализации дохода.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;

- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Выводы о применимости подходов при проведении оценки объекта оценки:

Согласно пп. 15-17 ФСО №1 **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Рынок аренды земельных участков для садоводства и огородничества в Тюменской области не развит, поэтому Оценщики приняли решение отказаться от доходного подхода в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 15 ФСО №10.

Согласно пп. 12-14 ФСО №1 **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Согласно п. 13 ФСО №10 при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

На дату оценки на вторичном рынке Тюменской области было выявлено достаточно предложений по продаже земельных участков в районе Салаирского тракта для садоводства и огородничества.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода для оценки объекта оценки будет использован метод сравнения продаж.

Согласно пп. 19-20 ФСО №1 Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В соответствии с методологией оценки, Затратный подход в чистом виде для оценки земельных участков не применим, т.к. невозможно определить затраты необходимые для восстановления, либо замещения земельного участка.

Таким образом, Оценщики приняли решение отказаться от применения затратного подхода в рамках проводимой оценки.

Рассмотрев возможность применения затратного, сравнительного и доходного подходов для целей определения рыночной стоимости земельного участка Оценщики пришли к выводу о том, что объем информации относительно количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также объем внешней информации относительно предложения на продажу аналогичных оцениваемому объектов позволяет использовать в настоящей оценке следующие подходы и методы:

- в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж;
- в рамках затратного подхода – не определялся;
- в рамках доходного подхода – не определялся.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость объекта недвижимости.

В качестве методов сравнительного подхода в рамках настоящей оценки применяется метод сравнения продаж.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Проведение корректировок выявленных цен предложения производится с использованием метода качественного анализа цен сравниваемых предложений. Сопоставляя каждый сравниваемый объект с оцениваемым и, далее, определяя место стоимости оцениваемого объекта в ранжированном ряду скорректированных цен предложений сравниваемых объектов.

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки. Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от оцениваемого объекта. Оценщиком использовались процентные поправки, которые определялись как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. Скорректированная цена объекта-аналога после учета процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

$$C_1 = C_0 \times (1 + П\%) \times K, \text{ где}$$

C_1 – цена единицы сравнения объекта-аналога после внесения процентной поправки;

C_0 – цена единицы сравнения объекта-аналога до внесения процентной поправки;

П% - величина процентной поправки;

K – количество единиц сравнения.

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравниваемым характеристикам, если отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене за 1 кв. м стремится к минимуму. Поэтому, объекту-аналогу с наименьшим отношением придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов.

Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

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

где K – искомый весовой коэффициент;
 n – номер аналога;
 $S_{1...n}$ – 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.

В результате выполнения вышеперечисленных процедур определяется продажная цена каждого из объектов, как если бы при продаже он имел те же характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

В качестве информационной базы используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на сопоставимые объекты.

В результате анализа сегмента рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые земельные участки, были выбраны следующие аналоги:

Таблица 13.1.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Наименование объекта, категория	земельный участок, земли с/х назначения	земельный участок, земли с/х назначения	земельный участок, земли с/х назначения	земельный участок, земли с/х назначения	земельный участок, земли с/х назначения	земельный участок, земли с/х назначения
Разрешенное использование	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество
Месторасположение	р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.52	р-н Тюменский, Салаирский тракт, с/о Светлячок	р-н Тюменский, Салаирский тракт, 23 км	р-н Тюменский, Салаирский тракт 25 км	р-н Тюменский, Салаирский тракт, с/о Зелена роща	р-н Тюменский, Салаирский тракт 29 км
Источник информации	Материалы сайта https://www.etagi.com/realty_out/1525378/ Тел. 89220023629	Материалы сайта https://www.etagi.com/realty_out/2201434/ Тел. 89058579675	Материалы сайта https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_565666290 Тел. 89044949113	Материалы сайта https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-266607195 Тел. 89091805616	Материалы сайта https://www.etagi.com/realty_out/290749/ Тел. 89612025761	Материалы сайта https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-259563301 Тел. 89044902529
S общая (м²)	1500	2 200	1000	800	1000	1 500
Цена предложения, рублей	190 000	190 000	100 000	70 000	130 000	150 000
Цена предложения за 1м², рублей	127	86	100	88	130	100
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года
Иная информация	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости в крупных промышленных центрах.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей⁵.

Рынок земельных участков для садоводства и огородничества, удаленных от областного центра (свыше 20 км) характеризуется достаточно большим количеством предложений, большим разбросом цен и присутствием ограниченного количества потенциальных покупателей. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства находящиеся на удалении от областного центра обладают низкой ликвидностью. Таким образом, учитывая местоположение объектов оценки (свыше 40 км от г.Тюмени), при выборе корректировок цен предложений, Оценщики будут использовать корректировки характерные для неактивного рынка.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Каждое предложение сравнимого объекта анализировалось сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, состояние объекта недвижимости, удобства и другие уместные характеристики. В следующих параграфах объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж.

1. Передаваемые права. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при отяжелении прав покупателя например долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

Объекты оценки принадлежат собственнику на праве собственности, а по объектам-аналогам также передается право собственности, соответственно корректировка на передаваемые права принимается равной 0%.

2. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые займодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита (постоянных платежей и шарового платежа) при рыночной норме

⁵ Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 29-30)

процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Для объектов оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату заключения договора купли-продажи, поэтому данная корректировка принимается равной 0%.

3. Корректировка на условия платежа. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все платежи проводятся денежными средствами, и корректировка учитывается в размере 0%.

4. Фактор времени продажи. Оптимальную поправку на этот фактор можно получить из сделок перепродажи одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими параметрами. В случае отсутствия подобных данных следует использовать продажи подобных объектов на одном и том же рынке.

Так как объекты-аналоги №1, №2, №3, №4, №5, №6 выставались на продажу по состоянию на март 2019 г., то величину поправки учитывающей фактор времени продажи принимаем равной 0%.

5. Фактор уторгования. Обычным явлением на рынке недвижимости является проведение процедуры уторгования. Данный фактор необходимо учитывать, если при оценке используется информация цен предложения.

Согласно коллективным экспертным оценкам параметров Российского рынка недвижимости опубликованным в справочнике Оценщика недвижимости том 3 «Земельные участки» на стр.279, 292 (авторы Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2016). Активный рынок, неактивный рынок.

Таблица 13.2. Значение скидки на торг (предложение на продажу)

№ п/п	Показатель	Тип рынка	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Земельные участки под ИЖС	Активный	9,1%	8,6%	9,5%
		Неактивный	14,8%	14,1%	15,5%

В рамках проводимой оценки, учитывая низкую ликвидность и коммерческую привлекательность оцениваемых объектов, корректировка на торг принята на уровне верхней границы доверительного интервала для неактивного рынка в размере 15,5%.

6. Категория земель. Объекты оценки, как и все подобранные объекты-аналоги относятся к земельным участкам сельскохозяйственного назначения, поэтому данная корректировка принимается равной 0%.

7. Разрешенное использование. Объекты оценки предназначены для садоводства и огородничества. Назначение всех объектов-аналогов – ведение личного подсобного хозяйства, садоводство и огородничество. Таким образом, объекты оценки и все подобранные аналоги сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка на отличие разрешенного использования принимается равной 0%.

8. Местоположение, удобства. Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка.

Все подобранные объекты-аналоги, как и объекты оценки расположены в садоводческих обществах по направлению Салаирского тракта на расстоянии свыше 20 км от города Тюмени, и по мнению Оценщиков имеют сопоставимое местоположение с коммерческой точки зрения, соответственно корректировка на

местоположение для всех аналогов принимается равной 0%.

9. Корректировка на наличие (отсутствие) инженерного обеспечения. Вдоль границы всех объектов-аналогов, как и у объектов оценки, проходит линия электропередач. Таким образом, корректировка на наличие (отсутствие) инженерного обеспечения для объектов-аналогов принимаем равной 0%.

10. Корректировка на площадь. Как правило, чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Для расчета корректировки методом парных продаж на рынке затруднительно выявить в один временной период несколько объектов идентичных по прочим характеристикам и отличающихся только лишь площадью. На дату оценки таких объектов выявлено не было, поэтому с целью внесения корректировки на площадь была применена экспертная система поправок. Зависимость цены предложения от площади (масштабный фактор), согласно коллективным экспертным оценкам параметров Российского рынка недвижимости опубликованным в справочнике Оценщика недвижимости на Том 3 «Земельные участки» на стр.177 (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2016), представлена в таблице:

Таблица 13.3.

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв.м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,95	0,86	0,79	0,77
1500-3000	1,06	1,00	0,91	0,84	0,81
3000-6000	1,16	1,10	1,00	0,92	0,89
6000-10000	1,26	1,19	1,08	1,00	0,97
>10000	1,30	1,23	1,12	1,03	1,00

С учетом приведенной выше таблицы, корректировка на масштаб для объектов-аналогов №1, №3, №4, №5, №6 по отношению к оцениваемым объектам принимается 1,0 или 0%. В отношении аналога №2 корректировка на масштаб составит 1,06 или +6%.

Таблица 13.4.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №2
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Назначение	садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество
Месторасположение	р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.105	р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.52	р-н Тюменский, Салаирский тракт, с/о Светлячок	р-н Тюменский, Салаирский тракт, 23 км	р-н Тюменский, Салаирский тракт 25 км	р-н Тюменский, Салаирский тракт, с/о Зелена роща	р-н Тюменский, Салаирский тракт 29 км
Источник информации		Материалы сайта https://www.etagi.com/realty_out/1525378/ / Тел. 89220023629	Материалы сайта https://www.etagi.com/realty_out/2201434/ / Тел. 89058579675	Материалы сайта https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_565666290 Тел. 89044949113	Материалы сайта https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-266607195 Тел. 89091805616	Материалы сайта https://www.etagi.com/realty_out/290749/ / Тел. 89612025761	Материалы сайта https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-259563301 Тел. 89044902529
S общая (м²)	1 480	1500	2 200	1000	800	1000	1 500
Цена продажи, рублей		190 000	190 000	100 000	70 000	130 000	150 000
Цена продажи за 1м², рублей		126,7	86,4	100,0	87,5	130,0	100,0
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	собственность
Корректировка на право собственности		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		126,7	86,4	100,0	87,5	130,0	100,0
Условия платежа		Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства
Корректировка на условия сделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		127	86	100	88	130	100
Условия финансирования		Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0	0
Цена после корректировки, рублей		126,7	86,4	100,0	87,5	130,0	100,0
Дата продажи (предложения)		март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года
Корректировка на дату продажи (предложения)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0
Цена после корректировки, рублей		126,7	86,4	100,0	87,5	130,0	100,0
Корректировка на		-15,5%	-15,5%	-15,5%	-15,5%	-15,5%	-15,5%

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №2
уторгование, (%)							
Цена после корректировки, рублей		107,0	73,0	84,5	73,9	109,9	84,5
Местоположение	р-н Тюменский, Салаирское МО, Салаирский тракт, ДНТ Янтарное	Сопоставимо с объектом оценки	Сопоставимо с объектом оценки	Сопоставимо с объектом оценки	Сопоставимо с объектом оценки	Сопоставимо с объектом оценки	Сопоставимо с объектом оценки
Корректировка на месторасположение (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		107,0	73,0	84,5	73,9	109,9	84,5
Категория земель и разрешенное использование	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества
Корректировка на отличие в категории земель и разрешенном использовании		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		107,0	73,0	84,5	73,9	109,9	84,5
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		107,0	73,0	84,5	73,9	109,9	84,5
Корректировка на площадь, поправка на масштаб, %		0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		107,0	77,4	84,5	73,9	109,9	84,5
Инженерно-геологические условия	ровный участок без изъянов	ровный участок без изъянов	ровный участок без изъянов	ровный участок без изъянов	ровный участок без изъянов	ровный участок без изъянов	ровный участок без изъянов
Корректировка на инженерно-геологические условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		107,0	77,4	84,5	73,9	109,9	84,5
Сумма корректировок		15,5	21,5	15,5	15,5	15,5	15,5
Весовые коэффициенты		0,174	0,132	0,174	0,174	0,174	0,174
Взвешенная стоимость		18,6	10,2	14,7	12,8	19,1	14,7
Стоимость 1 кв.м., рублей	90,0						
Итого стоимость объекта оценки (1480 × 90,0), руб.	133 300						

Таблица 13.5.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №2
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Назначение	садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество	ЛПХ, садоводство и огородничество
Месторасположение	р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.95	р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.52	р-н Тюменский, Салаирский тракт, с/о Светлячок	р-н Тюменский, Салаирский тракт, 23 км	р-н Тюменский, Салаирский тракт 25 км	р-н Тюменский, Салаирский тракт, с/о Зелена роща	р-н Тюменский, Салаирский тракт 29 км
Источник информации		Материалы сайта https://www.etagi.com/realty_out/1525378/ / Тел. 89220023629	Материалы сайта https://www.etagi.com/realty_out/2201434/ / Тел. 89058579675	Материалы сайта https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_565666290 Тел. 89044949113	Материалы сайта https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-266607195 Тел. 89091805616	Материалы сайта https://www.etagi.com/realty_out/290749/ / Тел. 89612025761	Материалы сайта https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tyumen-259563301 Тел. 89044902529
S общая (м²)	1 388	1500	2 200	1000	800	1000	1 500
Цена продажи, рублей		190 000	190 000	100 000	70 000	130 000	150 000
Цена продажи за 1м², рублей		126,7	86,4	100,0	87,5	130,0	100,0
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	собственность
Корректировка на право собственности		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		126,7	86,4	100,0	87,5	130,0	100,0
Условия платежа		Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства
Корректировка на условия сделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		127	86	100	88	130	100
Условия финансирования		Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0	0
Цена после корректировки, рублей		126,7	86,4	100,0	87,5	130,0	100,0
Дата продажи (предложения)		март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года
Корректировка на дату продажи (предложения)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0
Цена после корректировки, рублей		126,7	86,4	100,0	87,5	130,0	100,0
Корректировка на		-15,5%	-15,5%	-15,5%	-15,5%	-15,5%	-15,5%

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №2
уторгование, (%)							
Цена после корректировки, рублей		107,0	73,0	84,5	73,9	109,9	84,5
Местоположение	р-н Тюменский, Салаирское МО, Салаирский тракт, ДНТ Янтарное	Сопоставимо с объектом оценки	Сопоставимо с объектом оценки	Сопоставимо с объектом оценки	Сопоставимо с объектом оценки	Сопоставимо с объектом оценки	Сопоставимо с объектом оценки
Корректировка на месторасположение (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		107,0	73,0	84,5	73,9	109,9	84,5
Категория земель и разрешенное использование	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества	Земли с/х назначения. Для садоводства и огородничества
Корректировка на отличие в категории земель и разрешенном использовании		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		107,0	73,0	84,5	73,9	109,9	84,5
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		107,0	73,0	84,5	73,9	109,9	84,5
Корректировка на площадь, поправка на масштаб, %		0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		107,0	77,4	84,5	73,9	109,9	84,5
Инженерно-геологические условия	ровный участок без изъянов	ровный участок без изъянов	ровный участок без изъянов	ровный участок без изъянов	ровный участок без изъянов	ровный участок без изъянов	ровный участок без изъянов
Корректировка на инженерно-геологические условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, рублей		107,0	77,4	84,5	73,9	109,9	84,5
Сумма корректировок		15,5	21,5	15,5	15,5	15,5	15,5
Весовые коэффициенты		0,174	0,132	0,174	0,174	0,174	0,174
Взвешенная стоимость		18,6	10,2	14,7	12,8	19,1	14,7
Стоимость 1 кв.м., рублей	90,0						
Итого стоимость объекта оценки (1388 × 90,0), руб.	124 920						

Вывод:

Стоимость земельного участка общей площадью 1388 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.95. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства и огородничества, кадастровый номер 72:17:2006001:174, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 27 марта 2019 года составила:

124 920 (сто двадцать четыре тысячи девятьсот двадцать) рублей.

Стоимость земельного участка общей площадью 1480 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.105. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства и огородничества, кадастровый номер 72:17:2006001:164, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 27 марта 2019 года составила:

133 300 (сто тридцать три тысячи триста) рублей.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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.

Предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

Иными словами, в процессе процедуры согласования оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Для определения удельного веса для каждого результата применения каждого подхода необходимо проведение количественного и качественного анализа, учитывающего следующие факторы:

- Цель оценки и предположительное использование ее результатов.
- Определяемый вид стоимости.
- Вид прав собственности.
- Количество и качество данных, использованных в расчетах.
- Уровень контроля рассматриваемой доли собственности.
- Уровень ликвидности оцениваемого объекта.

В процессе оценки из общепринятых подходов к оценке использовался только сравнительный подход, в виду невозможности применения двух других (затратного и доходного). Следовательно, стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода может быть рассмотрена как рыночная стоимость.

Расчет итогового значения рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Наименование подхода			Рыночная стоимость (с учетом округления), руб.
	Затратный	Доходный	Сравнительный	
	Весовой коэффициент			
	-	-	1,0	
Земельный участок, общей площадью 1388 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.95. Кадастровый номер 72:17:2006001:174	Не использовался	Не использовался	124 920	125 000
Земельный участок, общей площадью 1480 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.105. Кадастровый номер 72:17:2006001:164	Не использовался	Не использовался	133 300	135 000

Вывод: Рыночная стоимость оцениваемых земельных участков, принадлежащих Сатыгину Дмитрию Владимировичу по состоянию на 27 марта 2019 года составляет:

260 000 (двести шестьдесят тысяч) рублей

15. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При обеспечении залога существует вероятность невозврата кредита заемщиком. В этих случаях необходимо определить рыночную стоимость в условиях ускоренной продажи или ликвидационную стоимость.

Ликвидационная стоимость - стоимость, по которой объект оценки мог бы быть продан на открытом конкурентном рынке, если бы срок реализации объекта был бы короче «разумно долгого» для данного типа объектов на данном рынке, также стоимость, по которой активы, составляющие объект оценки, могли бы быть реализованы на открытом рынке в обусловленный срок, при условии, что продавцом тем или иным образом выступает типичный или специфический собственник объекта оценки.

Расчет ликвидационной стоимости определяется по формуле:

$$V_L = V_m \times K_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} - R_0 - R_r, \text{ где}$$

V_L - ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_d), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_m - рыночная стоимость объекта оценки;

K_L - коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d - период дисконтирования (лет);

m - количество периодов начисления процентов в течение года;

i - годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e - коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

R_0 - Расходы на обеспечение сохранности объекта оценки;

R_r - Расходы, связанные с реализацией объекта оценки;

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывалась без учета расходов на обеспечение сохранности объекта оценки и расходов на реализацию объекта оценки, так как данные расходы несет залогодатель.

Ставка дисконтирования определена методом кумулятивного построения.

$$R = R_f + R_n + R_l + R_m;$$

где,

R_f - безрисковая ставка дохода;

R_n - премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости;

R_l - премия за низкую ликвидность объекта недвижимости;

R_m - премия за инвестиционный менеджмент.

1 компонент – безрисковая ставка дохода (в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам, облигациям или векселям), считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается). В качестве безрисковой нормы дохода нами была принята доходность долгосрочных государственных ценных бумаг ОФЗ-46020-АД со сроком погашения 06.02.2036 г., номинированных в валюте расчета, составлявшая по состоянию на 27.03.2019 г. 6,9% годовых⁶.

⁶ https://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=18936&BondCalcDate=27.03.2019&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price_Type=0&Price_Clear=100&Price_Full=0&Yield_Type=0&Yield_1=0

Риск на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при аренде/продаже объекта.

Учитывая месторасположение объектов оценки, спрос, ситуацию на рынке недвижимости, по информации агентств недвижимости: ФРК «Этажи» (т. (3452) 51-22-22), АН «Сова» (т. (3452) 54-22-54), АН «Новый город» (т. (3452) 52-92-02) Оценщики сделали вывод: срок экспозиции объектов оценки находится в диапазоне от 6 до 12 месяцев (среднее значение 9 месяцев).

Расчет поправки на недостаточную ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$Rl = 1 - \frac{1}{(1 + I_{6/p})^{T_{эк}/12}}$$

где: $I_{6/p}$ - безрисковая ставка;

$T_{эк}$ - срок экспозиции для объекта оценки (минимальный)

$$Rl = 1 - (1 / (1 + 0,069)^{9/12}) = 4,88\%$$

Управление инвестициями в недвижимость требует определенных усилий (например, выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, ведение налоговой отчетности и т.п.), поэтому эти усилия инвестора должны быть компенсированы путем включения надбавки за инвестиционный менеджмент. Размер премии за данный вид риска в отечественной оценочной литературе колеблется в диапазоне 0-5% («Оценка недвижимости» Е.И. Тарасевич, СПбГТУ, 1997).

Альтернативным вариантом обоснования премии за инвестиционный менеджмент представляется расчет на основе рыночных данных о размерах вознаграждений компаний, специализирующихся на доверительном управлении инвестициями на российском рынке. В журнале «Вопросы оценки» №3 2006 г. в статье «Расчет ставки капитализации кумулятивным методом. Обоснование премии за инвестиционный менеджмент» (авторы С.А. Воданюк, Я.А. Минаев) был проведен анализ рыночной информации и соответствующие расчет, на основании которых авторами было выведено вероятное значение премии за инвестиционный менеджмент по объектам недвижимости в размере 1,43%.

Таким образом, Оценщики принимают премию за инвестиционный менеджмент в размере 1,43%.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

Таблица 15.1.

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации			1							
Изменение федерального или местного законодательства	1									
Несистематический риск										
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1									
Ускоренный износ здания	1									
Криминогенные факторы	1									
Финансовый риск			1							
Риск инфляции			1							
Количество наблюдений	4	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	4	0	9	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	13,0									
Количество факторов	7									
Средневзвешенное значение риска, %	1,86									

Расчет ставки дисконтирования

Таблица 15.2.

	Недвижимое имущество
Безрисковая ставка, %	6,9%
Риск вложения в актив, %	1,86%
Риск низкой ликвидности, %	4,88%
Риск управления, %	1,43%
Ставка дисконтирования, %	15,1%

Величина коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки определена по таблице 15.3. (по материалам журнала «Оценочная деятельность» №1/2008).

Таблица для определения коэффициента K_e

Таблица 15.3.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

Фиксированный период экспозиции определен в 2 месяца согласно статье 89 Федерального закона от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве".

Расчет коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки недвижимого имущества

Таблица 15.4.

		Недвижимое имущество
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки	KL	0,7
Разумно долгий период экспозиции ОО, лет	tr	0,75
Фиксированный период экспозиции ОО, лет	tf	0,167
Период дисконтирования (td = tr-tf)	td	0,583
Количество периодов начисления процентов в течение года	m	12
Годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости	i	15,1
Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки	Ke	0,76

Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки

Таблица 15.5.

№ п/п	наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки	Ликвидационная стоимость (с учетом округления), руб.
1	Земельный участок, общей площадью 1388 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.95. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства и огородничества, кадастровый номер 72:17:2006001:174	125 000	0,7	87 500
2	Земельный участок, общей площадью 1480 кв.м по адресу: р-н Тюменский, Салаирское МО, ДНТ Янтарное, ул. Лесная, уч.105. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства и огородничества, кадастровый номер 72:17:2006001:164	135 000	0,7	94 500
	ИТОГО:			182 000

Ликвидационная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, на дату проведения оценки, при фиксированном сроке экспозиции не более двух месяцев, с учетом округления, составляет:

182 000 (сто восемьдесят две тысячи) рублей

Специалист по оценке

/А.Я. Гергус/

Специалист по оценке

/М.З. Аминова/

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России №297, №298, №299 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014г.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 328 от 01 июня 2015 г.
5. Гражданский Кодекс РФ
6. Международные Стандарты Оценки МСО 2005.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности ООО РОО (ССО 2015).
8. Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»;
9. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», «Ко-Инвест»;
10. Ардзинов В.Д. «Ценообразование и сметное дело в строительстве», - СПб.: Питер, 2004.;
11. Бойко М.Д. «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», г. Ленинград, Стройиздат, 1980.;
12. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
13. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
14. Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости». - М.: Финансы и статистика, 2004;
15. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
16. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
17. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998;
18. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
19. «Основы ценообразования строительства и нормативы эксплуатации зданий и сооружений» под редакцией Первого института независимой оценки и аудита, С.-Пб., 1997 г.
20. Арбатский Д.Б. Кошкин Л.И. Оценка рыночной стоимости земельных участков. М.: 2003. – 83 с.

17. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Фотографии объектов оценки
2. Копии документов, предоставленные Заказчиком.
3. Информация для оценки
4. Копии документов на осуществление оценочной деятельности.

ПРИЛОЖЕНИЯ
К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 07/19 - О

**рыночной стоимости земельных участков,
принадлежащих Сатыгину Дмитрию Владимировичу**