



**НЕЗАВИСИМАЯ
КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ**
(общество с ограниченной ответственностью)

Местонахождение: 614000, г. Пермь,
ул. Героев Хасана, д. 9а, оф. 203
Тел. (342) 298-41-03, 219-78-19,
факс: 219-79-19

ИНН 5904092195 / КПП 590401001
р.с. 40702810110310000010 в филиале ОАО "БИНБАНК"
в Ульяновске г. Ульяновск
к.с. 30101810100000000887 БИК 047308887
ОКОНХ 84600, 84500, 83000, ОКПО 50287981

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 15/068-Н

по определению рыночной стоимости объектов недвижимости:

- Земельный участок 1 кадастровый номер 59:01:4811029:14, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 4075,1 кв.м.
- Земельный участок 2 кадастровый номер 59:01:4811029:15, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 39,6 кв.м.

расположенных по адресу: Пермский край, г.Пермь,
Свердловский район, ул. Клубная, 8а
по состоянию на 06 апреля 2015 г.

Заказчик:	Государственное специализированное научно-производственное малое предприятие «Геоинъекция» (ГМСНПП «ГЕОИНЪЕКЦИЯ»)
Дата оценки:	06.04.2015 года
Дата составления отчета:	24.04.2015 года

Пермь 2015

24 апреля 2015 года

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул. Клубная, д. 8а

Государственное специализированное научно-производственное малое предприятие «Геоинъекция» в лице конкурсного управляющего Дружининой Ольги Сергеевны

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В соответствии с договором на оказание оценочных услуг № 15/068-Н от 06.04.2015 г. специалисты ООО «Независимая консалтинговая компания», произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества:

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул. Клубная, д. 8а, в соответствии с законодательством РФ, нормами Стандарта профессиональной практики и правилами НП «СРО СВОД».

В нашей оценке мы основывались на информации о данных купли-продажи объектов на рынке Пермского края, полученной нашими специалистами за время проведения прямого исследования, а также из вторичных источников. Полученная информация считается достоверной и принимается за основу при расчетах. Мнение о рыночной стоимости зависит от предположений и ограничивающих условий, изложенных в настоящем отчете.

При оценке мы исходили из предпосылки, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом по оценке объекта, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Оценщики ООО «Независимая консалтинговая компания» пришли к следующему заключению: рыночная стоимость объектов недвижимого имущества на дату оценки 06.04.2015 г. составляет:

7 070 000 (Семь миллионов семьдесят тысяч) рублей

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок 1, кадастровый номер 59:01:4811029:14, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 4075,1 кв.м.	7 000 000 (Семь миллионов) рублей
Земельный участок 2, кадастровый номер 59:01:4811029:15, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 39,6 кв.м.	70 000 (Семьдесят тысяч) рублей

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
**Директор ООО «Независимая
 консалтинговая компания»**

Митюшкина Е.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике и об оценщике	7
Сведения о Заказчике	7
Сведения об оценщике	7
ЧАСТЬ 2. ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ	10
2.1. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	10
2.2. Основные понятия и определения	12
2.3. Объем и глубина исследования	13
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	14
2.5. Последовательность проведенных работ	15
ЧАСТЬ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
3.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки	16
3.2. Местоположение объекта оценки и локальное окружение	17
3.3. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	21
ЧАСТЬ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	23
4.1. Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	24
4.2. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	26
4.3. Анализ экологической ситуации в регионе объекта оценки	27
4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
4.5. Анализ рынка земельных участков Пермского края за 4 квартал 2014 г.	31
4.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки	37
4.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	38
ЧАСТЬ 5. АНАЛИЗ ДАННЫХ И ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	41
5.1. Анализ наиболее эффективного использования	41
5.2. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	42
ЧАСТЬ 6. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
6.1. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом	45
6.2. Согласование результатов оценки объектов недвижимости	60
6.3. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	62
ЧАСТЬ 7. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	63

Сертификат оценки

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

- ✓ факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- ✓ произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- ✓ оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- ✓ вознаграждение оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета;
- ✓ задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ✓ работа по оценке проводилась оценщиком ООО «Независимая консалтинговая компания» Митюшкиной Е.Н.;
- ✓ анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), а также требованиями Задания на оценку;
- ✓ результат оценки признается действительным на дату оценки.

Сертификат качества оценки является неотъемлемой частью настоящего отчета.

ЧАСТЬ 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1.1

Дата оценки:	06.04.2015 г.
Дата составления отчета об оценке	24.04.2015 г.
Порядковый номер отчета	15/068-НП

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.1.2

Объекты оценки:	Объекты недвижимого имущества, таб.1.1.1
Местонахождение объектов оценки:	Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул. Клубная, д.8а, участок 1, участок 2.
Дата оценки:	06.04.2015 г.
Сроки проведения оценки:	06.04.2015 г. – 24.04.2015 г.
Владелец объектов оценки:	Государственное специализированное научно-производственное малое предприятие «Геоинъекция» (ГМСНПП «ГЕОИНЪЕКЦИЯ»)

Таблица 1.1.3.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объекты оценки	Подход	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок кадастровый номер 59:01:4811029:14, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 4075,1 кв.м.	Затратный	Не применялся
	Сравнительный	7 000 000
	Доходный	Не применялся
Земельный участок кадастровый номер 59:01:4811029:15, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 39,6 кв.м.	Затратный	Не применялся
	Сравнительный	70 000
	Доходный	Не применялся

Таблица 1.1.4.

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. ¹
Земельный участок кадастровый номер 59:01:4811029:14, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 4075,1 кв.м.	7 000 000 (Семь миллионов)
Земельный участок кадастровый номер 59:01:4811029:15, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 39,6 кв.м.	70 000 (Семьдесят тысяч)

Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1, п. 26).

¹ Итоговая стоимость земельного участка указана без учета НДС (Согласно ст.146 п.2 пп.6. «Налоговый кодекс РФ» от 05.08.2000 №117-ФЗ, операции на реализацию земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС).)

1.2.Задание на оценку

Таблица 1.2.1

Объекты оценки	Земельный участок 1, кадастровый номер 59:01:4811029:14, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 4075,1 кв.м. (табл. 1.1.1 настоящего отчета) Земельный участок 2, кадастровый номер 59:01:4811029:15, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 39,6 кв.м. (табл. 1.1.1 настоящего отчета)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок 1, кадастровый номер 59:01:4811029:14, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 4075,1 кв.м., адрес объекта: г.Пермь, Свердловский район, ул.Клубная, д.8а Земельный участок 2, кадастровый номер 59:01:4811029:15, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 39,6 кв.м. адрес объекта: г.Пермь, Свердловский район, ул.Клубная, д.8а
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Копия Постановления № 1039 от 30.04.1998г. о предоставлении земельных участков государственному специализированному научно-производственному предприятию «Геоинъекция» с Свердловском районе. Копия выписки из ЕГРП от 08.04.2013г. №01/025/2013-744
Имущественные права на объект оценки	Право постоянного (бессрочного) пользования Государственное специализированное научно-производственное малое предприятие «Геоинъекция» (ГМСНПП «ГЕОИНЪЕКЦИЯ») ИНН 5902403818 / КПП 590201001 Юр. адрес: 614000 г. Пермь, ул. Пушкина, 66 Почтовый адрес: 614010, г.Пермь, ул. Куйбышева, 89-3, оф. 7 Р/сч 40817810200000055000 В ОАО АКБ «ПРОИНВЕСТБАНК» БИК 045773764 К/с 30101810700000000764
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право аренды без учета обременений и ограничений
Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	См. п.2.3 таб. 2.3.1
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Конкурсное производство
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1, п. 26 с изменениями от 22.10.2010)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Подробное описание ограничительных условий и допущений приведены ниже в разделе 2.1 Настоящего отчета

Дата оценки (Дата определения стоимости объектов оценки)	06.04.2015 года
Дата составления отчета	24.04.2015г.
Срок проведения оценки	06.04.2015 г. – 24.04.2015 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 15/068-Н от 06.04.2015 года

1.3.Сведения о Заказчике и об оценщике

Сведения о Заказчике

Заказчик:	Государственное специализированное научно-производственное малое предприятие «Геоинъекция», в лице конкурсного управляющего Дружининой Ольги Сергеевны, действующего на основании Определения АС от 26.01.2015г. по делу А50-21091/2012
ОГРН	1035900073879
Дата присвоения ОГРН	31.01.2003 года
Место регистрации:	614016,КРАЙ ПЕРМСКИЙ, ГОРОД ПЕРМЬ, УЛИЦА ПУШКИНА,66
Реквизиты Заказчика:	член НП «Сибирская гильдия антикризисных управляющих»

Сведения об оценщике

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

Фамилия, имя, отчество	Митюшкина Елена Николаевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	НП СРО «СВОД» включена в реестр оценщиков 14 ноября 2012 года за регистрационным №082
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411078, выдан 30 июля 2000 г. МИПК РЭА им. Плеханова по программе в «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный 2308-1Д 2. Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 16-4С выдано ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 06.02.2004 г. 3.Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 5447 выдано ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 07.03.2007 г. 4. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 1400/10 выдано ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 29.03.2010 г.
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Оценочная деятельность застрахована в Пермском филиале СОАО «ВСК», на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок страхования с 09 января 2015 года до 08 января 2016 года. Полис по страхованию ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 15760B4000378
стаж работы в оценочной деятельности	15 лет

Степень участия	Часть 1,2 настоящего Отчета
Место нахождения оценщика	614000, г. Пермь, ул. Героев Хасана, 9а, офис 203

Фамилия, имя, отчество	Киршина Елена Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный № 00597) – Свидетельство о членстве в НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» № 01586 от 30.07.2008г. стаж работы с 01.03.2004г.
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 346436 от 13 декабря 2002г. по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации ОД-0899, выдано 29 декабря 2006г. НОУ «Высшая школа приватизации и предпринимательства - институт» по программе «оценочная деятельность» Свидетельство о повышении квалификации 1289/10, выдано 18 января 2010г. ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК»
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	СОАО «Ингосстрах» страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей. Страховой полис № 433-743-000408/14, выдан на срок 15 января 2015г. по 14 января 2015г.
стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 01.03.2004 года (11 лет)
Степень участия	Часть 3,4,5,6,7 настоящего Отчета
Место нахождения оценщика	614000, г. Пермь, ул. Героев Хасана, 9а, офис 203

Сведения о юридическом лице, с которым оценщиком заключил трудовой договор:

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая консалтинговая компания»
ОГРН	1025900900541
Дата присвоения ОГРН	05 ноября 2002 г.
Место нахождения юридического лица	614000, г. Пермь, ул. Героев Хасана, 9а, офис 203
Сведения о страховании ответственности оценщика (юридического лица)	Оценочная деятельность застрахована в Пермском филиале СОАО «ВСК», на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Полис по страхованию ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 15760B4001581 срок страхования 01.03.2015г. по 29.02.2016г.
Сведения о количестве в штате организации оценщиков являющихся членами саморегулируемых организаций	6 оценщика являются членами саморегулируемых организаций

Сведения о привлеченных специалистах и организаций с указанием квалификации

Перечень специалистов и организаций, привлекаемых для проведения оценки и составления отчета	Не привлекались
--	-----------------

Сведения о правах и обременениях

Существует две правовых формы владения имуществом - на правах аренды или на правах собственности.

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 образом².

Закон (п.2 ст.244 ГК) различает два вида общей собственности: долевую и совместную. К долевой относится собственность, при которой определена доля каждого из её участников, к совместной – собственность без определения долей.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано³

² Статья 209 ГК РФ, часть 1.

³ Копия [Выписки из ЕГРП №01/025/2013-744 от 08.04.2013 г.](#)

ЧАСТЬ 2. Предпосылки оценки

2.1. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящий отчет был составлен с учетом нижеследующих допущений и ограничений, являющихся его неотъемлемой частью.

Нижеследующие допущения и ограничения подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, не имеют силы.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объектам целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

3. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

4. В соответствии с договором на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объекты оценки, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

5. Рассматриваемые в отчете имущественные права, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

6. Так как при применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации), а предполагаемым использованием результатов оценки является оспаривание в комиссии/суде по инициативе Заказчика результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, в связи с установлением его рыночной стоимости, то для целей оценки имущественные права на объект оценки также рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

7. Аудиторская проверка и юридическая экспертиза документов не проводилась, так как данная задача не являлась предметом настоящей оценки.

8. Обязанность по идентификации объектов лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных о границах объектов и связанного с ними имущества. Оценщик не несет ответственности за

неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объектов или их составных частей.

9. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Ответственность за достоверность предоставленной информации несет Заказчик.

10. Оценочные работы по объектам проводились с использованием ограниченного объема документации, информации и устных пояснений, представленных Заказчиком.

11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

12. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

13. Мнение Оценщика относительно стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

15. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц, вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

16. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

17. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

18. Согласно ст.146 п.2 пп.6. «Налоговый кодекс РФ» от 05.08.2000 №117-ФЗ, операции на реализацию земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС).

19. В данном оценочном отчете никаких округлений по ходу расчетов рыночной стоимости объекта оценки не производилось, итоговая величина рыночной стоимости отражена в точности до копеек.

20. Оцениваемый земельный участок в данном оценочном отчете, принимается как условно свободный земельный участок, так как по данным конкурсного управляющего право собственности на имеющиеся улучшения принадлежат другому собственнику. Цель оценки рыночной стоимости заключается в определении стоимости земельного участка, которая в свою очередь не предполагает влияния на итоговую стоимость, стоимости объекта недвижимости расположенного на данном земельном участке.

21. ГМСНПП «Геоинъекция» является фактическим землепользователем земельных участков, переданными предприятию в постоянное бессрочное пользование, которое переходит в порядке правопреемства, во время реорганизации путем присоединения государственных унитарных предприятий, в таком случае, согласно п.2 ст.3 ФЗ от 25.10.2001г. № 137-ФЗ, предприятие обязано переоформить право бессрочного пользования на право аренды до 01.01.2012г. При этом, в соответствии со ст.20 земельного кодекса РФ, единственно возможной формой землепользования для государственных и муниципальных учреждений является аренда земли. Следовательно, земельные участки используются на правах аренды.

22. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

23. Все расчеты стоимости оцениваемого объекта произведены с использованием расчетных таблиц Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Данное обстоятельство приводит к накоплению результатов округлений расчетов (до 2-го знака) в конечной стоимости оцениваемого объекта и представленные результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных вычислений в тексте Отчёта. Представленные в настоящем Отчёте расчеты более точны (по сравнению с расчетами калькулятором либо в ручную) поскольку исполнены более точным математическим инструментом.

2.2. Основные понятия и определения

Объект оценки – объект, предъявляемый к оценке.

Оценщик – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности оценки (ФСО-1; ФСО-2; ФСО-3), утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 июля №256, №255, №254.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов 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.

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснование мнения Оценщика об итоговой стоимости объекта оценки.

При проведении процедуры оценки эксперт-оценщик в основном производит определение рыночной стоимости.

«Под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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»⁴.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости:

- Рыночная стоимость
- Инвестиционная стоимость
- Ликвидационная стоимость
- Кадастровая стоимость⁵

При определении *инвестиционной стоимости* объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен

При определении *ликвидационной стоимости* объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.⁶

Согласно статье 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к *объектам оценки* относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то от даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3-х месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.⁷

2.3. Объем и глубина исследования

Перечень документов и источников информации, использованных при определении количественных и качественных параметров объектов оценки с учетом п. 1 ст. 673 ГК РФ.

Таблица 2.3.1.

а. Информация, предоставленная Заказчиком (копии документов, заверенные Заказчиком)

№ п.п.	Наименование документа	Дата составления	№
-----------	------------------------	------------------	---

⁴ Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., ст.3.

⁵ ФСО №2.

⁶ ФСО №2.

⁷ ФСО №1.

1	Копия выписки из ЕГРП	08.04.2013г 03	№01/025/2013-744
2	Копия постановления о предоставлении земельных участков государственному специализированному научно-производственному предприятию «Геоинъекция» в Свердловском районе	30 апреля 1998г.	1039

6. Анализ рынка недвижимости

- ✓ Интернет-сайты: www.perm.ru, www.59.ru, www.metrosphera.ru, www.avito.ru;
- ✓ Аналитический отчет о развитии рынка земельных участков Пермского края за 1 квартал 2015 г.;
- ✓ Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков. ООО «РусБизнесПрайсИнформ». Часть 1. Крупнейшие города России, 2014 г. (<http://rbpinform.ru>).

2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности⁸

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ (в последней редакции) от 29 июля 1998 г. Принят Государственной Думой 16.07.1998 г.;

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256;

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2). Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255;

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3). Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254;

5. Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости» (ФСО№4) Утверждены Приказом Минэкономразвития от 22 октября 2010 №508.

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7). Утверждены приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

7. Стандарт 1 (Основные положения) НП СРО «СВОД» УТВЕРЖДЕН Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года;

8. Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки) НП СРО «СВОД» УТВЕРЖДЕН Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года;

9. Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости) НП СРО «СВОД» УТВЕРЖДЕН Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года;

10. Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке) НП СРО «СВОД» УТВЕРЖДЕН Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года.

11. Стандарт 5 (Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости) НП СРО «СВОД» УТВЕРЖДЕН Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года.

12. Стандарт №7 (Оценка недвижимости) НП СРО «СВОД» УТВЕРЖДЕН Решением Совета Некоммерческого партнерства СРО «СВОД», протокол №101/2014 от «28» октября 2014 года.

13. основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007. УТВЕРЖДЕНО Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов- оценщиков» Протокол № 4 от «17»

⁸ Ст. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ «Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, 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.....»

сентября 2007 года.

14. СДС СРО НКСО 3.1-2008 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки УТВЕРЖДЕНО Советом (Правлением) НП «Саморегулируемая организация «НКСО» Протокол № 105 от «25» сентября 2008 года С изменениями, утвержденными Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов- оценщиков» Протокол № 118 от «04» декабря 2008 года С изменениями, утвержденными Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов- оценщиков» Протокол № 121 от «19» декабря 2008 года

15. СДС СРО НКСО 3.2-2008 Цель оценки и виды стоимости УТВЕРЖДЕНО Правлением Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов- оценщиков» Протокол № 105 от «25» сентября 2008 года.

16. СДС СРО НКСО 3.3-2008 Требования к отчету об оценке УТВЕРЖДЕНО Правлением Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «НКСО» Протокол № 105 от «25» сентября 2008 года.

17. СДС СРО НКСО 3.7-2014 Оценка недвижимости утверждено правлением Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «НКСО» Протокол №113 от «18» декабря 2014 года.

2.5. Последовательность проведенных работ

Определение величины рыночной стоимости производилось в следующей последовательности:

1. Изучение документов, предоставленных Заказчиком, которые воспринимались как достоверные и точно отражающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, осмотр объектов оценки;
2. Ознакомление с технической и другой документацией по объектам оценки;
3. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки;
4. Сбор информации о рынке продажи объектов, аналогичных оцениваемым;
- 5 Анализ собранной информации и технической документации и выбор подходов к определению рыночной стоимости;
6. Расчет величины рыночной стоимости объектов оценки выбранными подходами;
7. Обобщение результатов расчетов стоимости объектов и определение итоговой величины рыночной стоимости;
8. Оформление отчета об оценке.

ЧАСТЬ 3. Описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

3.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Описание объектов оценки представлено в нижеследующей таблице. Основные характеристики объекта оценки приняты на основании данных выписки из ЕГРП

Таблица 3.1.1.

Краткая характеристика земельного участка⁹

Категория земель в соответствии с целевым назначением	Земли населенных пунктов
Использование земельного участка	Под производственную базу
Адрес	Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул. Клубная, д. 8а
Транспортная доступность, качество дорог	асфальтированная дорога в хорошем состоянии,
Кадастровый номер	59:01:4811029:14
Площадь земельного участка, кв.м.	4075,1 кв.м.
Наличие улучшений	Участок условно свободен ¹⁰
Форма участка	многоугольная
Рельеф участка	Ровный
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены заказчиком
Доступные коммуникации	Земельный участок расположен в развитом населенном пункте, имеется центральное отопление, водопровод, электричество.
Юридический статус	
Право на земельный участок	Право аренды ¹¹
Документ, подтверждающий право	Копия выписки из ЕГРП от 08.04.2013г № 01/025/2013-744
Существующие ограничения (обременения) права	Прочие ограничения (обременения) не зарегистрированы

Таблица 3.1.2.

Краткая характеристика земельного участка¹²

Категория земель в соответствии с целевым назначением	Земли населенных пунктов
Использование земельного участка	Под производственную базу
Адрес	Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул. Клубная, д. 8а
Транспортная доступность, качество дорог	асфальтированная дорога в хорошем состоянии,
Кадастровый номер	59:01:4811029:15
Площадь земельного участка, кв.м.	39,6 кв.м.
Наличие улучшений	Участок условно свободен ¹³
Форма участка	многоугольная
Рельеф участка	Ровный

⁹ Согласно данным визуального осмотра объекта недвижимости и информации полученной от конкурсного управляющего. (выписки из ЕГРП от 08.04.2013г. №01/025/2013-744)

¹⁰ Согласно п.20, раздела 2.1 отчета

¹¹ Согласно п.21, раздела 2.1 отчета

¹² Согласно данным визуального осмотра объекта недвижимости и информации полученной от конкурсного управляющего. (выписки из ЕГРП от 08.04.2013г. №01/025/2013-744)

¹³ Согласно п.20, раздела 2.1 отчета

Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены заказчиком
Доступные коммуникации	Земельный участок расположен в развитом населенном пункте, имеется центральное отопление, водопровод, электричество.
Юридический статус	
Право на земельный участок	Право аренды ¹⁴
Документ, подтверждающий право	Копия выписки из ЕГРП от 08.04.2013г № 01/025/2013-744
Существующие ограничения (обременения) права	Прочие ограничения (обременения) не зарегистрированы

3.2. Местоположение объекта оценки и локальное окружение¹⁵

Таблица 3.2.1

Местоположение и транспортная доступность объекта:	Оцениваемые земельные участки расположены в г.Перми, в Свердловском районе, ул.Клубная, 8а, микрорайон Голый мыс. Ближайшая общественного транспорта ост. «Голый Мыс» до объекта оценки около 300 м. Данный микрорайон обслуживается общественным транспортом: 25, 25т (маршрутное такси), пригородный автобус 485
Застроенность окружения:	Данная часть района характеризуется не высокой плотностью застройки в основном объектами индивидуального жилищного строительство, частично объектами производственного и складского и административного назначения.
Развитость инфраструктуры:	В окружении объекта оценки развита инфраструктура, состоящая из производственно-складских зданий, занимающихся различными видами бизнеса
Зона коммерческой привлекательности	2 зона (таблица «Зонирование для производственных зданий, помещений, складов»)
Подъездные пути:	Асфальтовые
Экологическое состояние (локальное)	Среднее (рядом расположены производственные и складские объекты, жилые дома)

Схема расположения объекта недвижимости

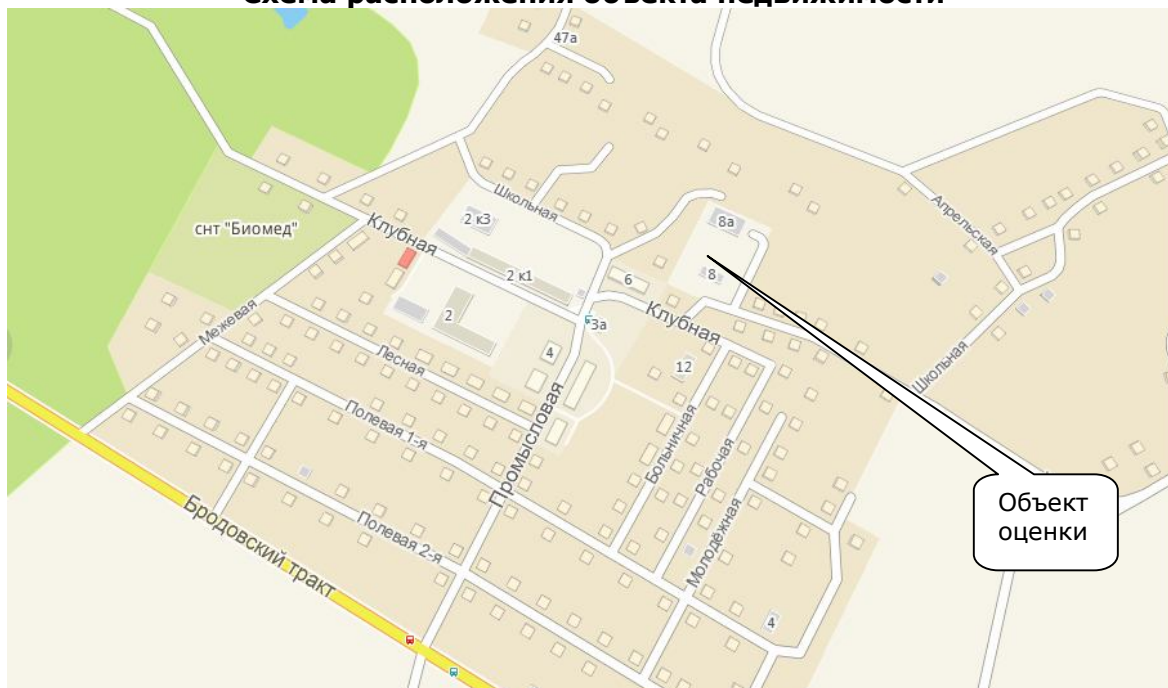


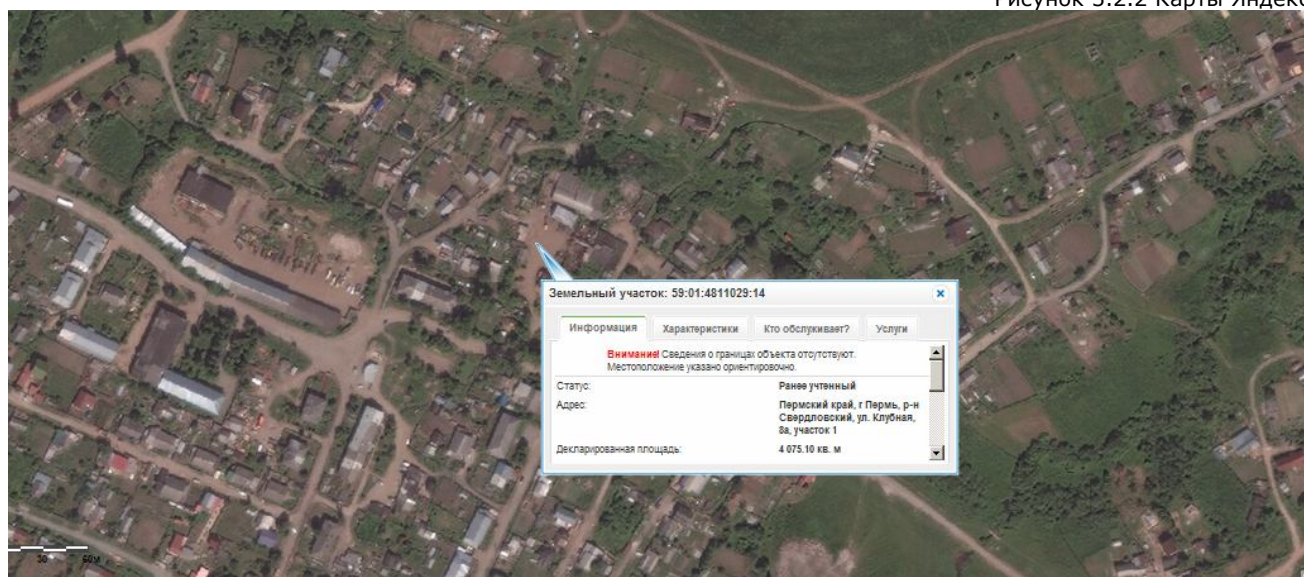
Рисунок 3.2.1 Карта-справочник ДубльГИС (Пермь)

¹⁴ Согласно п.21, раздела 2.1 отчета

¹⁵ Программный продукт 2ГИС



Рисунок 3.2.2 Карты Яндекс



<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Согласно градостроительному плану земельного участка - земельный участок относится к зоне Ц -6 «Зона обслуживания промышленности, торговли, складирования и мелкого производства».¹⁶

Зона Ц-6 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз.

Особенностью зоны является сочетание обслуживающих коммерческих объектов, объектов местного и городского значения, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования: промышленные объекты V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 м), объекты складского назначения различного профиля, в том числе торговые базы V класса вредности, склады-магазины оптовой торговли, магазины оптовой и мелкооптовой торговли, административные,

¹⁶ «Правила землепользования и застройки города Перми» принято Решением Городской думы № 143 от 26.06.2007 <http://www.gorodperm.ru/upload/pages/636/PZZ.pdf>

административно-хозяйственные и общественные организации, учреждения среднего профессионального образования (профессиональные училища, колледжи, техникумы, другие), учреждения высшего и послевузовского профессионального образования, торговые комплексы, магазины, автосалоны, авторынки, рынки непродовольственных товаров, спортивные залы, спортивные площадки, спортклубы, выставки товаров, кредитно-финансовые организации, нотариальные конторы, адвокатские образования, юридические консультации, таможня, службы оформления заказов, проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, телевизионные и радиостудии, рекламные агентства, издательские и редакционные организации, типографии без применения свинца, организации связи, копировальные центры, центры по предоставлению полиграфических услуг, отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские), станции скорой помощи, ветлечебницы без содержания животных, объекты общественного питания, бани, сауны, пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки, поликлиники, консультативные поликлиники, гостиницы, дома приема гостей, мотели, кемпинги, объекты бытового обслуживания населения, прачечные и химчистки, объекты почтовой связи, автошколы с автодромами, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, диспетчерский пункт электротранспорта, отделения, участковые пункты милиции, объекты пожарной охраны (пожарная часть, пожарное депо, отдельно стоящие здания теплодымокамеры и учебной башни), авторемонтные мастерские, автомойки (относящиеся к V классу вредности по санитарной классификации и при условии соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны не более 50 м), АЗС (относящиеся к V классу вредности), стоянки и гаражи, в том числе многоэтажные встроенные, пристроенные, отдельно стоящие надземные, подземные, АТС, телефонные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования: зеленые насаждения, общественные туалеты, ЦТП, ТП, РП, объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы), площадки для сбора мусора. Условно разрешенные виды использования: общежития, автопарки, автобазы, производственные швейные объекты, объекты религиозного назначения, ЭП, РС, РП, ВНС, КНС, ЦТП, ТП, ГРУ площадью более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке, антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи, телевизионные башни, пункты приема

Приложение №3 (Статья 49.2 Фрагмент карты градостроительного зонирования г.Перми. Свердловский район г.Перми) к решению Пермской городской думы №16 от 26.01.2010 года (<http://www.duma.perm.ru/doc/ready/2010/1/>)

Ниже представлена таблица по зонированию производственных зданий, помещений, складов города Перми.

Зонирование для производственных зданий, помещений, складов¹⁷

Таблица 3.2.2

Зона	Административные районы	Берег р. Кама	Микрорайоны	Основные улицы
Зона 1	Ленинский	Левый	Центр	
	Свердловский	Левый	Все микрорайоны кроме м/р Н.Ляды, Г.Мыс и окраин Владимирского	Героев Хасана, Куйбышева, Лодыгина, Васильева, Чкалова, Чернышевского, Хлебозаводская
	Индустриальный	Левый	Бахаревка, Нагорный, Новоплоцкий	Карпинского Мира, Свйазева, Рязанская, Геологов
	Дзержинский	Левый	Данилиха, Парковый, Железнодорожный,	Дзержинского, Деревообделочная,

¹⁷ Аналитический отчет о развитии рынка производственной недвижимости г. Перми за 3 квартал 2012 г. Исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» 614 066 г.Пермь, Стахановская, 45, оф. 518, тел. +7(342) 215-50-86, факс +7(342) 257-15-70, www.analitika.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru. Зонирование обновлено во 2-м квартале 2012 года

			Заимка	Набережная, Барамзиной, Трамвайная,
	Мотовилихинский	Левый	Горки, Рабочий поселок, Садовый	Инженерная, Фрезеровщиков, Уральская, Старцева
Зона 2	Ленинский	Правый	Камская долина	Борцов Революции
	Свердловский	Левый	Г.Мыс, окраины Владимирского	Пихтовая, Братская, Бригадирская
	Индустриальный	Левый	Осенцы Верхние Муллы ПНОС	Промышленная Верхнемуллинская Шоссе Космонавтов
	Дзержинский	Левый	Красный Октябрь, Заостровка	9 Января, Трудовая; Фоминская, Сорокинская, Есенина
	Дзержинский	Правый	Акулова	Докучаева
	Мотовилихинский	Левый	Висим, Мотовилиха Язовая, Вышка I, Вышка II	Соликамская, Восстания, Смирнова, 1905 года, Кирпичный завод, Переездная, Некрасова, Пороховая
	Мотовилихинский	Правый	Верхняя Курья	Рионская
	Кировский	Правый	Нижняя Курья	Буксирная, Светлогорская
Зона 3	Свердловский	Левый	Н.Ляды	Железнодорожная
	Орджоникидзевский	Левый	Чапаева, Камский, Молодежный, Левшино, Бумкомбинат	Соликамская, Ольховская, Волочаевская, Менжинского
	Орджоникидзевский	Правый	Новогайвинский Гайва	Новогайвинская Гайвинская Васнецова
	Кировский	Правый	Закамск Октябрьский Крым	Магистральная, Химградская, Гальперина, Ласьвинская

Текущее использование – По состоянию на период проведения оценки земельные участки используются по своему прямому назначению, в соответствии с видом разрешенного использования – под производственную базу.

Информация об износе и устаревании Объекта оценки - Объект оценки не подвержен износу, при этом может быть подвержен экономическому (внешнему) устареванию. Признаки внешнего устаревания не обнаружены.

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

Таблица 3.3.2

Факторы, увеличивающие стоимость объекта оценки	Факторы, уменьшающие стоимость объекта оценки
Земельный участок имеет оптимальные размеры под здание	Ухудшение показателей макрофакторов: уменьшение инвестиционной активности бизнеса, ухудшение общеэкономических показателей деятельности региональной экономики
Земельный участок имеет коммуникации	Земельный участок расположен в удаленном районе г.Перми,
Учитывая вышеперечисленные факторы, по мнению оценщиков, объект обладает средней степенью коммерческой привлекательности.	

3.3. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земли.

- расстояние от центра города;
- направление (автомагистраль);
- функциональное назначение земельного участка;
- местоположение относительно существующих населенных пунктов;
- близость к водоемам и лесным массивам;
- расстояние до остановки транспорта;
- вид покрытия подъездной дороги (автомагистраль, грунтовая дорога);
- наличие инженерной инфраструктуры (водоснабжение, электричество, газ, канализация);
- площадь земельного участка;
- наличие строений и благоустройств.

К внешним факторам можно отнести:

- Макроэкономическая и социальная ситуация в регионе;
- Среднерыночная цена на соответствующем сегменте рынка недвижимости;
- Соотношение спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка;
- Время экспозиции объекта недвижимости;
- Среднерыночные цены на производственно-складскую недвижимость.

Далее представлен характеристика Пермского края, г.Перми, Свердловского района, а также итоги социально-экономического развития Пермского края, влияющие на рынок недвижимости в целом и обзор рынка земельных участков Пермского края за 4 квартал 2014 год.

Пермский край¹⁸

ПЕРМСКИЙ КРАЙ – субъект Российской Федерации, входящий в Приволжский федеральный округ. Код региона – 59.

Пермский край образован 1 декабря 2005 года в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа в соответствии с результатами референдума, проведенного 7 декабря 2003 года, в ходе которого более 83 % населения обеих территорий высказались за объединение. Образован на основании Федерального конституционного закона от 25 марта 2004 года №1-ФКЗ «Об образовании в составе Российской Федерации нового субъекта Российской Федерации в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа»

Пермский край разделен на 48 муниципальных образований первого уровня - 42 муниципальных района и 6 городских округов. В состав Пермского края также входит территория с особым статусом - Коми-Пермяцкий округ.

Пермский край занимает площадь 160236,5 кв. км на восточной окраине Русской равнины и западном склоне Среднего и Северного Урала, на стыке двух частей света - Европы и Азии. Он охватывает примерно 1/5 территории Уральского экономического района и представляет собой как бы восточный "форпост" Европы, 99,8% пространства которого принадлежит этой части света и только 0,2% - Азии. Территория региона почти полностью расположена в бассейне реки Камы - крупнейшего притока реки Волги. Кама через систему каналов обеспечивает выход водным путем к пяти морям (Каспийскому, Азовскому, Черному, Балтийскому и Белому). Максимальная протяженность края с севера на юг - 645 км, с запада на восток - 417,5 км.

Природные ресурсы

На территории области открыто около 200 месторождений нефти и газа, более 50 из

¹⁸ http://ru.wikipedia.org/wiki/%CF%E5%F0%EC%F1%EA%E8%E9_%EA%F0%E0%E9

которых эксплуатируются. Более 1/3 мировых запасов сосредоточено в уникальном Верхнекамском месторождении хлористых солей натрия, калия, магния, каменной соли. В области вырабатывается свыше 700 видов химической продукции; добывают и перерабатывают цветные (магний, титан), редкоземельные металлы, а также драгоценные металлы и камни. Значительные лесные ресурсы Пермской области придают региону статус одной из ведущих лесопромышленных и заготовительных баз России. Природная кладовая Прикамья – это практически вся таблица Менделеева.

Промышленность

Пермская область – мощный многоотраслевой производственный комплекс. На долю крупных и средних предприятий приходится около 90 % всей товарной продукции. Основу промышленного комплекса области составляют химическая, нефтехимическая, топливная, промышленность и электроэнергетика, металлургическая промышленность, машиностроение, лесопереработка. Большинство предприятий промышленности находятся в частной собственности.

Транспорт

Расстояние от Перми до Москвы – 1100 км (перелет занимает менее двух часов). В Пермской области пересекаются трансконтинентальные железнодорожные, автомобильные и воздушные линии, существует водный путь в Северную и Южную Европу, проходят нефте- и газопроводы. Помимо российских авиакомпаний рейсы в Пермь совершает немецкая «Lufthansa».

Основные железнодорожные узлы – ст. Пермь-II (г. Пермь) и ст. Чусовская (г. Чусовой). Территорию Пермской области пересекают две железнодорожные магистрали, имеющие трансконтинентальное значение. По большинству железнодорожных магистралей области осуществляется пригородное пассажирское сообщение.

Автобусами и маршрутными такси Пермь связана со многими населенными пунктами Пермской агломерации, всеми центрами административных территорий области, а также Ижевском, Воткинском, Сарапулом, Набережными Челнами, Нижнекамском, Уфой, Нефтекамском, Оренбургом, Тольятти, Екатеринбург, Красноуфимском, Челябинском.

Протекающая по территории области река Кама является важным звеном единой глубоководной системы Европейской части России, в свою очередь связанной с водными путями европейских стран. Таким образом, в Пермской области находятся четыре самых восточных речных порта Европы: ОАО «Порт Пермь», ОАО «Порт Левшино», Чайковский речной порт (Чайковское объединенное предприятие речного транспорта), АО «Порт Березники».

Сельское хозяйство

Пермская область относится к зоне рискованного земледелия. Выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями (сельхозорганизации, хозяйства населения, фермеры) в 2004 году составил 18896,3 млн. рублей в фактически действующих ценах, или в сопоставимой оценке 93,8% к уровню 2003 года. Снижение объемов производства произошло как в сельскохозяйственных организациях (89,9%), так и в личных подворьях граждан (96,4%). Тем не менее уровень развития сельского хозяйства позволяет на 80-100 % удовлетворять потребности населения основными продуктами местного производства.

Международные связи и внешнеэкономическая деятельность

Пермская область – участник международной торговли и поддерживает связи со 138 странами мира: 420 предприятий области осуществляют внешнеторговые операции с иностранными партнерами. Пермская область занимает одно из ведущих мест по объему вывоза продукции, в том числе и на внешний рынок. Основную часть экспорта составляет продукция топливно-энергетического комплекса, химической промышленности, где около 25 % приходится на минеральные удобрения (калийные и азотные). На экспорт отправляются чугун, прокат, биметаллы, ферросплавы, магний, титан и сплавы на их основе. Основные объемы экспорта лесной промышленности составляют пиломатериалы, фанера, бумага газетная. Пермская область – один из крупнейших российских экспортеров газетной бумаги.

Свердловский район¹⁹

Район включает в себя 16 микрорайонов: Егошихинский, Н.Островского, Центральный, Громовский, Чкаловский, Краснова, Крохалева, Октябрьский, Зеленое хозяйство, Владимирский, Юбилейный, Южный, Липовая гора, Соболи, Голый мыс, Новобродовский.

Основные промышленные предприятия: ОАО «Пермский моторный завод»; ОАО «Протон-ПМ»; ЗАО «Инструментальный завод-ПМ»; ЗАО «Редуктор - ПМ»; ЗАО «Ремос-ПМ»; ОАО «Пермское агрегатное объединение «Инкар»; ОАО «Пермская научно-производственная приборостроительная компания»; АО «Пермский завод смазок и СОЖ»; ОАО «Перммебель»; Филиал ОАО «МРСК Урала» - «Пермэнерго»; ОАО «Энергетик - ПМ»; ООО «Нестле Россия» в Перми; ОАО «Перммолоко»; ОАО «Пермский винодельческий завод «Уралалко»; ОАО «Хлебокомбинат №2»; ОАО «Стар»; ОАО ПНИТИ; Пермское НПО «Биомед» ФГУП «НПО по медицинским иммунологическим препаратам «Микроген»; Филиал ОАО «САН ИнБев»; ОАО «Стройпанелькомплект»; ОАО Завод «ЖБК-1»; ОАО «Гипсополимер».

Социальная инфраструктура:

Школы — 23

Детские сады — 38

Поликлиники взрослые — 10

Поликлиники детские — 7

Недвижимость:

Обеспеченность жильем (норма строительства — 1 кв.м жилья в год на жителя города) — 0,23 кв.м

ЧАСТЬ 4. Анализ рынка объектов оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земли.

- расстояние от центра города;
- направление (автомагистраль);
- функциональное назначение земельного участка;
- местоположение относительно существующих населенных пунктов;
- близость к водоемам и лесным массивам;
- расстояние до остановки транспорта;
- вид покрытия подъездной дороги (автомагистраль, грунтовая дорога);
- наличие инженерной инфраструктуры (водоснабжение, электричество, газ, канализация);
- площадь земельного участка;
- наличие строений и благоустройств.

К внешним факторам можно отнести:

- Макроэкономическая и социальная ситуация в регионе;
- Среднерыночная цена на соответствующем сегменте рынка недвижимости;
- Соотношение спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка;
- Время экспозиции объекта недвижимости;

Далее представлен обзор рынка земельных участков Пермского края в 4 квартале 2014г., а также итоги социально-экономического развития Пермского края, влияющие на

¹⁹ <http://www.metrosphera.ru/presscenter/analytics/?passport=284>

рынок недвижимости в целом.

Зонирование территории Пермского края²⁰

Аналитическим отделом ОАО «Камская долина» разработано социально-экономическое районирование Пермского края. Выделены 4 зоны.

1 зона. Пермь. Развитый рынок недвижимости, земельный, жилищный, коммерческий (+ производственный) сектора есть как первичный, так и вторичный рынки.

2 зона. Березники. Развитые сегменты жилья и коммерческой недвижимости. Остальные сектора представлены лишь вторичным рынком. (Чайковский, Березники, Лысьва, Чусовой, Добрянка, Краснокамск, Соликамск, Кунгур, Пермский район).

3 зона. Нытва. Новое строительство только жилья, коттеджей и многоэтажных домов. Коммерческий сектор только на вторичном рынке либо после реконструкции. (Очер, Нытва, Верещагино, Куеда, Оса, Красновишерск, Кишерт, Губаха, Гремячинск).

4 зона. Горназоводск. Только закладывалось строительство многоквартирного жилья, остальные сектора – реконструкция. (Александровск, Горназоводск, Барда, Суксун, Октябрьский, Кизел, Оханск, Чернушка, Ильинский, Карагай, Сива, Частые, Орда, Уинское, Чердынь, Усолье, Б.Соснова, Елово, Березовка).

4.1. Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта²¹

Развитие рынка недвижимости во многом связано с законодательным регулированием земельных отношений, причем на уровне федеральных, региональных и местных органов власти. В связи с этим при анализе факторов, оказывающих влияние на этот рынок, факторы макро - и мезо - уровней можно рассмотреть вместе.

Макроэкономическая конъюнктура оказывает значительное влияние на развитие всех отраслей экономики страны, и рынка недвижимости в частности. Рассмотрим динамику ключевых макроэкономических показателей и сформировавшиеся тенденции.

Изменение макроэкономических факторов и их влияние на цены недвижимости за 2014 г.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены на недвижимость
Цены на нефть	С конца 2011 г. сохраняется отрицательный тренд цены на нефть. Средняя цена в начале 2014 г. года находилась на уровне 107 USD/баррель, в июне она достигла 113 USD/баррель. На конец сентября цена снизилась до 97 USD/баррель, а к концу 2014 г. спустилась до 56 USD/баррель. Официальный прогноз Минэкономразвития России по цене нефти на 2014 г. составлял 104 USD/баррель. При этом страны ОПЕК(обеспечивают до 40% мирового рынка нефти) не собираются сокращать уровень добычи. В конце сентября 2014 г. глава Банка России Э. Набиуллина заявила, что регулятор разрабатывает стрессовый сценарий развития экономики, который предполагал падение цен на нефть до 60 USD/баррель. Однако на начало 2015 г. стрессовый сценарий должен предполагать цену 20-25 USD/баррель. В любом случае, цены на нефть ниже 60 USD/баррель приведут к секвестированию бюджета РФ.	
Объем вывоза капитала	Объемы вывоза капитала частным сектором в РФ остаются значительными. Если за весь 2013 г. отток капитала составил 59,7 млрд. долларов США, то за 2014 г. он достиг 150,0 млрд. долларов США. Данная сумма в 2,5 раз больше,	

²⁰ Зонирование разработано доцентом кафедры финансов, кредита и биржевого дела ПГУ Э.Д.Епишиной (Методическое пособие для студентов строительных и экономических специальностей "Технология анализа объекта недвижимости", сост. Э.Д.Епишина, ПГТУ, г. Пермь, 2003 г.).

²¹ Аналитический отчет о развитии рынка производственной недвижимости г.Перми за 4 квартал 2014 г. Исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» 614 066 г.Пермь, Стахановская, 45, оф. 518, тел. +7(342) 215-50-86, факс +7(342) 257-15-70, www.analitika.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru

	чем за предыдущий год. Главной причиной оттока капитала из России является неопределенность в развитии геополитической ситуации и вероятность увеличения санкций в отношении российских компаний.	
Изменение курсов валют	С начала 2014 г. наблюдался устойчивый рост курса доллара, максимальное значение которого составило в декабре 68 руб./USD. Что касается курса евро, то на конец 1-го полугодия курс составил 45,82 руб./EUR. К концу 3-го квартала евро уже стоило 49,94 руб. /EUR, а в декабре 2014 достигало 85 руб. /EUR. Значительные изменения в курсе валют вызвали ажиотаж на рынке недвижимости в 1-м квартале 2014 г., и в декабре 2014 г. тем самым исчерпали некоторый спрос будущих периодов в краткосрочном измерении. В рублевом эквиваленте цены на недвижимость сохранились на прежнем уровне, в валютном эквиваленте снизились.	
Инфляция	Первоначальный прогноз инфляции ЦБ РФ на 2014 г. составлял 5-6%, По заявлениям главы Банка России Э. Набиуллиной в 3-м кв. 2014 г. ожидаемая инфляция по итогам 2014 г. составляла 8,0%. Однако, при подведении итогов уровень инфляции был зафиксирован 11,4%. Любая инфляция способствует росту цен.	
ВВП	Минэкономразвития предварительно оценивает рост ВВП РФ по итогам 2014 г. в рамках прогноза в 0,5-0,6%. Замминистра экономического развития Алексей Веев заявил, что в 2015 г. ВВП России может упасть на 5%. Этот произойдет, если среднегодовая стоимость нефти составит 40 долларов за баррель. При этом сам доллар будет колебаться в районе 60–70 рублей. Сохраняющийся отток капитала и обесценивание рубля снижает возможности для роста экономики.	
Индекс промышленного производства	За январь – ноябрь 2014 г. индекс промышленного производства в РФ составил 101,5% . Снижение курса рубля поддержало рост промышленного производства в России. Однако, пока это больше завязано на секторах, связанных с господдержкой.	
Инвестиции в основной капитал	За январь – ноябрь 2014 г. 11 036,5 млрд.руб, что составляет 97,2% к аналогичному периоду 2013 г. Снижение показателя не способствует росту экономики и, соответственно, цен на рынке недвижимости	
Законодательная и нормативная база на федеральном уровне	С 1 января 2014 г. вступила в силу ст. 15.2 в ФЗ №214 от 30.12.2013 г. Согласно данной статье застройщик будет обязан страховать риски при привлечении средств граждан на условиях долевого участия. Данное обязательство отразится на стоимости недвижимости на первичном рынке, и в дальнейшем на вторичном рынке. Согласно проекту Минфина, с 1 января 2015 г. в Налоговом кодексе России должна появиться новая глава — «Налог на недвижимое имущество физических лиц». Налоговой базой по этому новому местному налогу будет признаваться кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества. Данный фактор может оказать повышающее влияние на цены, т.к. увеличится спрос на «малометражные» объекты с более низким налогом. Также это отразится на рынке аренды (т.к. увеличенный налог будет перенесен на арендатора)	
Альтернативы для инвестиций	В условиях нестабильной макроэкономической, политической ситуации и «зачистки» банковского сектора спрос на недвижимость растет.	

► Вывод

Весь 2014 г. российский рынок недвижимости находился под давлением геополитических и макроэкономических факторов. Конфликт вокруг Украины, ухудшение отношений с Западом, введение санкций, отток капитала, падение цен на нефть и девальвация рубля – все эти обстоятельства повлияли на недвижимость двояко. С одной стороны, их действие можно суммарно охарактеризовать как «денег стало меньше», а с другой, как «недвижимость снова оказалась предметом повышенного интереса».

Усиление негативных тенденций на нефтяном и валютном рынках в сочетании с внешнеполитическими и прочими факторами вызвало нехарактерную для кризисных ситуаций реакцию участников рынка жилья - ажиотажный спрос в январе-марте и ноябре-декабре 2014 г. Но, несмотря на исключительную покупательскую активность, порядка 70% объектов на вторичном рынке жилья в России продавались с дисконтом. Размер скидки при этом минимальный - около 4%. При этом 20% жилых помещений реализовались по цене предложения, 10% - выше изначально заявленной стоимости. Поэтому средние ценовые показатели на вторичном рынке в российских регионах подросли лишь от 1,5 до 6,5%, на первичном - чуть больше: от 5 до 10%, т.к. спрос со

вторички «перетекал» больше на новостройки.

В 2014 г. годовой объем инвестиционных сделок в коммерческую недвижимость снизился на 57% по отношению к 2013 г., составив \$3,5 млрд. В 4-м квартале объем инвестиций составил \$609 млн, сократившись на 81% в годовом сопоставлении, сообщают аналитики компании JLL. В 2014 г. инвестиции в коммерческую недвижимость были более диверсифицированы по секторам в сравнении с предыдущим годом: офисный и торговый сегменты привлекли только 19,2% и 14,3% от общего объема инвестиций соответственно, а сделки с многофункциональными комплексами составили 24,7%. В 2013 г. инвестиции в офисную и торговую недвижимость преобладали на рынке: их доли составляли 36,7% и 37,4% соответственно. Среди крупнейших сделок 2014 г. выделяет покупку торгово-делового центра «Новинский пассаж», а также 39 кинотеатров в Москве.

Прогнозы на 2015 г. слишком противоречивы, т.к. кризис 2014 г. не похож по своему экономическому происхождению ни на один из предыдущих кризисов (1998 г. и 2008-2009 гг.), параллели можно провести только по отдельным элементам, поэтому и последствия у него будут другие, в настоящее время пока не предсказуемые, возможно «картина» данного кризиса полностью раскроется к весне-лету 2015 г. Данный факт подтверждает и то, что на сегодняшний день прогнозные сценарии, скорректированные после ввода западных санкций государственными аналитическими группами при Министерствах финансов и экономического развития РФ в июле – октябре 2014 г. даже на краткосрочный период (конец 2014 – начало 2015), уже оказались несбыточными. Снижение цены нефти до 50 \$ / баррель и ниже никто не прогнозировал, также как и повышение учетной ставки до 17%.

Источник информации: Аналитический отчет о развитии рынка коммерческой недвижимости г.Перми за 4 квартал 2014 г. Исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» 614 066 г.Пермь, Стахановская, 45, оф. 518, тел. +7(342) 215-50-86, факс +7(342) 257-15-70, www.analitika.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru

4.2. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

Все аналитики, как уже выше было сказано, в один голос твердят, что сегодняшние политические санкции как таковые не оказали прямого влияния на цены на недвижимость: можно говорить скорее о совокупности факторов. Это и общая неуверенность граждан в банковских депозитах, и резкий скачок курсов доллара и евро. Единственное - можно только отметить, что угроза введения новых санкций создает некую нервозность среди покупателей, что возможно незначительно способствует увеличению спроса со стороны людей, желающих вложить свои сбережения в недвижимость.

За последние полгода был отмечен ценовой скачок на недвижимость, расположенную в Сочи, но это связано с проведением Олимпийских игр в данной локации, а в других регионах России не было замечено серьезных изменений. «Цены растут, но лишь в пределах инфляции, около 10 – 15% в год, - говорит Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Весаг. - Высокий уровень покупательского спроса, который мы наблюдали в первом квартале 2014 года, весной стал снижаться, и в мае уровень продаж упал на 15%. Тем не менее, для данного сезона года уровень активности оценивается как умеренный, поэтому причин для переживаний пока нет, так как уже к осени спрос должен вернуться на прежний уровень, а объем продаж достичь весенних показателей».

Стоит отметить, что сильнее всего ситуация с санкциями в отношении России отразилась на рынке аренды: сократилось количество иностранцев, которые едут в Россию, и спрос в соответствующем сегменте снизился. Это повлекло за собой некоторую коррекцию рынка, и есть вероятность, что эта тенденция усилится.

Источник <http://news.ners.ru/sanktsii-zapada-vs-rynok-nedvizhimosti-rf.html>

В корпоративном сегменте санкции в отношении госбанков влияют на увеличение стоимости заемного финансирования и рефинансирования. Известно, что практически все проекты по девелопменту или приобретению недвижимости связаны с привлечением

заемного финансирования. Основным кредитором рынка недвижимости в последнее время выступали российские банки — ВТБ и Сбербанк. Но через госбанки валютное финансирование теперь недоступно, у них нет ресурсов по привлечению на Западе длинных кредитных денег по низкой ставке. Приходится привлекать средства на российском рынке, с более дорогими рублевыми ставками. Экономика проектов, связанных с недвижимостью, изменяется, и в итоге это повлияет на стоимость недвижимости, отразится на девелоперах и инвесторах"

источник: <http://www.kommersant.ru/doc/2554070>

4.3. Анализ экологической ситуации в регионе объекта оценки²²

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей эти объекты природно-антропогенной среды. К сожалению, складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают, а чаще не отражают влияние экологических факторов на эти цены.

Экологические факторы в контексте оценки недвижимости - это совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости.

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;
- загрязнение воздушного бассейна;
- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

При оценке недвижимости экологические факторы необходимо рассматривать как метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. Ценность этой метаинфраструктуры, выраженной в стоимостной (денежной) форме, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть позитивным или негативным.

Существует объективная закономерность роста ценности экологических благ. При этом по мере роста уровня (качества) жизни, исходя из закона предельной полезности, возникают повышающиеся потребности у покупателя объекта недвижимости не только в традиционных экологически чистых благах (отсутствие загрязнения воздуха, шума, наличие зеленых насаждений), но и в получении психосоциального экологического эффекта (возможность созерцания из окон своего дома или офиса природного ландшафта, прямого контакта с естественной природой и т.п.). Безусловно, такого рода элитарные

²² <http://www.zagorodna.com/ru/stati/vliyanie-yekologicheskikh-faktorov-na-stoimost-nedvizhimosti.html>
http://permecology.ru/report/report2012/doclad_2012w.html

объекты недвижимости обладают значительной рыночной стоимостью и объективно отражают тенденцию ее дальнейшего роста.

С позиции негативного влияния экспертиза должна проводиться на основе анализа окружающей среды по трем основным видам загрязнения: механическое, химическое и физическое.

Механическое загрязнение - захламление (например, мусор) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий. В качестве единицы измерения уровня механического загрязнения могут быть использованы показатели плотности захламления: отношение массы или объема мусора на единицу площади (т/га, кг/м² и т. д.)

Электромагнитное загрязнение - изменения электромагнитных свойств среды, в пространстве которой находится объект недвижимости (от линий электропередач, радио и телевидения, работы промышленных установок и т.д.), могут приводить к местным географическим аномалиям и деструкции в тонких биологических структурах, к которым также относится человек. Этот вид загрязнения имеет достаточно многообразную систему измерений и поэтому при проведении экологической экспертизы считается возможным лишь качественный анализ его характеристик т.е. можно ограничиться констатацией его наличия (либо отсутствия) и приведением перечня основных источников, их мощности (например, уровень напряжения тока высоковольтной линии электропередач, мощность радиорелейной установки и т. д.) в зоне поражения рассматриваемого объекта недвижимости.

Радиационное загрязнение - превышение естественного уровня содержания радиационных веществ в среде, где находится рассматриваемый объект недвижимости. В качестве единицы измерения для этого вида загрязнения используются часовые и осредненные за год уровни радиации (микрорентгены и т. д.). Источники радиации могут быть как внешние, так и внутренние относительно рассматриваемого объекта недвижимости.

Внешние - это объекты типа АЭС, свалок промышленных отходов, промышленные и научно-исследовательские предприятия, обладающие ядерными установками и т. п., зона радиационного действия которых охватывает и место размещения рассматриваемого объекта недвижимости.

Внутренние - это загрязненные либо радиационно-небезопасные материалы, находящиеся в зданиях или сооружениях рассматриваемого объекта недвижимости (применение вторичного огнеупорного кирпича в кладке стен, каминов и др., ранее использованного для облицовки металлургических печей, вяжущих материалов, добытых из загрязненных карьеров, и т. п.).

При экологической экспертизе объектов недвижимости наряду с инвентаризацией и анализом рассмотренных выше негативных последствий загрязнения окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости определяются и характеристики благоприятных (позитивных) экологических факторов, которые рассматриваются как позитивный экологический и психосоциальный эффект, существенно влияющий на рыночную стоимость объекта недвижимости. Например, если предположить, что объект недвижимости находится в экологически чистой природно-антропогенной среде, то экологический психосоциальный эффект может характеризоваться рядом позитивных экологических факторов:

- наличие природного ландшафта и возможность его созерцания из окон данного объекта;
- высокая и эффективная доступность обитателей объекта недвижимости к экологически чистым природным объектам (парк, водоем, заповедник, заказник и т. п.);
- разнообразие видов зеленых насаждений и их высокая экологическая эстетичность на территории размещения объекта недвижимости.

Многообразие такого вида экологических факторов далеко не исчерпывается представленным перечнем. Система измерений этих факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, достаточно сложна, исходя из субъективной основы их ценности. В этой связи при проведении экологической экспертизы этих факторов можно ограничиваться лишь качественным анализом, но при этом аналитик должен достаточно

полно раскрыть их качественную характеристику.

Выводы

Таблица 4.2.1

Экологические факторы	Влияние фактора на объект оценки
уровень чистоты потребляемой воды	Не влияет на стоимость объекта оценки
лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений	Не влияет на стоимость объекта оценки
режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.	Не влияет на стоимость объекта оценки (затопление и оползни в данной местности исключены)
Механическое загрязнение	Загрязнение территории не выявлено
Электромагнитное загрязнение	факторы электромагнитного загрязнения ближайшем окружении не обнаружены (напряжения тока высоковольтной линии электропередач, мощность радиорелейной установки и т. д. отсутствуют)
Радационное загрязнение	объекты типа АЭС, свалок промышленных отходов, промышленные и научно-исследовательские предприятия, обладающие ядерными установками и т. п., зона радиационного действия которых охватывает и место размещения рассматриваемого объекта недвижимости отсутствуют.
тип почв; - рельеф местности; - ветровой режим; - температурный режим; - сейсмичность территории; - загрязнение воздушного бассейна	Влияние данных факторов на стоимость объекта оценки отсутствует. Рельеф местности ровный, ветровой и температурный режим соответствует нормам Пермского края. Загрязнение атмосферного воздуха вносят автотранспорт, крупные производственные объекты на территории муниципального образования. Территория свердловского района, г.Перми не относится к сейсмичным районам.

4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегмент рынка, к которому относится объект оценки – это земельные участки, под коммерческую застройку в городской зоне, под производственную базу.



4.5. Анализ рынка земельных участков Пермского края за 4 квартал 2014 г.²³

К концу 4-го квартала 2014 г. объём рынка земельных участков, предлагаемых к продаже на территории Пермского края, составил чуть более тысячи ста предложений. Динамика числа предложений земельных участков за годовой период (с декабря 2013 г. по декабрь 2014 г.) с разбивкой по месяцам представлена на графике 1.2.1.



График 1.2.1

Примечание: показатели рассчитаны на основании данных ПМЛС и каталога «Недвижимость как 1-2-3»

По итогам 4-го квартала 2014 г. на рынке земельных участков общее количество предложений сократилось на 167 ед., или на 13,0%. В большей степени снижение обусловлено фактором сезонности – активный рост числа предложений фиксировался весной вплоть до июня. В 4-м квартале 2014 г. на рынке земли наблюдалось характерное для этого периода «затишье».

Нельзя не отметить, что в течение последних двух лет на пермском рынке земли отмечается тенденция к уменьшению числа предложений. Так за годовой период с декабря 2013 г. по декабрь 2014 г. объём рынка земельных участков сократился на 134 ед., или на 10,7%. Добавим, что в ноябре 2014 г. рассматриваемый показатель достиг минимального значения за последние два года.

Структура предложения земельных участков в зависимости от **потребительского критерия** (видов использования земельных участков), сложившаяся к концу 4-го квартала 2014 г. на земельном рынке Пермского края отражена на графике 1.2.2:

²³ Аналитический отчет о развитии рынка земельных участков Пермского края за 4 квартал 2014 г. Исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» 614 066 г.Пермь, Стахановская, 45, оф. 518, тел. +7(342) 215-50-86, факс +7(342) 257-15-70, www.analitika.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru

Структура предложения пермского земельного рынка по видам использования участков на 26 декабря 2014 г.

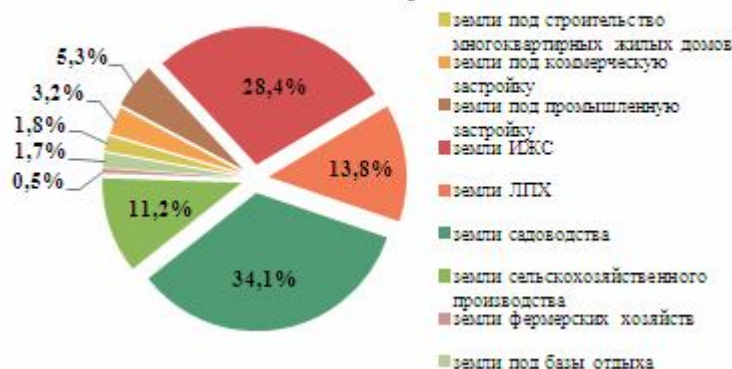


График 1.2.2

Примечание: показатели рассчитаны на основании данных ПМЛС и каталога «Недвижимость как 1-2-3»

В 4-м квартале 2014 г. на рынке земельных участков Пермского края в разрезе видов разрешенного использования наблюдается разнонаправленная динамика числа предложений. Наибольшее уменьшение количества предложений продемонстрировали земли под ИЖС и под садоводство (на 93 и 56 ед. соответственно), увеличение – земли под сельскохозяйственное производство (на 6 ед.).

Наибольшую долю по количеству предложений составляют земли садоводства – 34,1%, следующая по объёму доля рынка принадлежит землям ИЖС – 28,4%. Доля земель фермерских хозяйств в общей структуре предложения крайне мала и составляет лишь 0,5%.

Рассмотрим структуру рынка купли-продажи земельных участков с точки зрения площади, занимаемой участками различных видов использования.

Как видно из графика 1.2.3, если по числу предложений участки сельскохозяйственного производства занимают лишь четвертую по величине долю в структуре предложения, то по занимаемой физической площади эти земли самые обширные – 67,7%.

Отметим, что в 4-м квартале 2014 г. заметно увеличилась доля земель под ИЖС – на 15,3%, что обусловлено появлением в структуре предложения больших земельных массивов данного вида использования.

Ниже на графике 1.2.4 представлена структура предложения земельных участков в зависимости от **территориального критерия**.

Изменение структуры предложения за 4-й квартал 2014 г., ед.

Подсегмент	Рост/снижение числа предложений
земли под строительство многоквартирных жилых домов	- 1 ↓
земли под коммерческую застройку	- 9 ↓
земли под промышленную застройку	+ 1 ↑
земли ИЖС	- 93 ↓
земли ЛПХ	- 15 ↓
земли садоводства	- 56 ↓
земли сельскохозяйственного производства	+ 6 ↑
земли под базы отдыха	+ 1 ↑
земли фермерских хозяйств	- 1 ↓

Структура предложения пермского земельного рынка по занимаемым площадям на 26 декабря 2014 г.

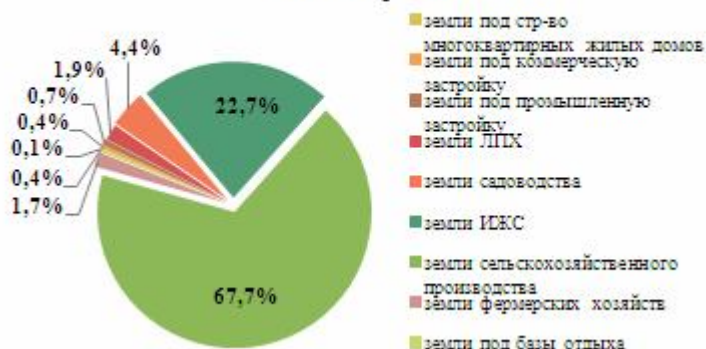


График 1.2.3

Примечание: показатели рассчитаны на основании данных ПМЛС и каталога «Недвижимость как 1-2-3»

Структура предложения земельных участков по Пермскому краю на 26 декабря 2014 г.

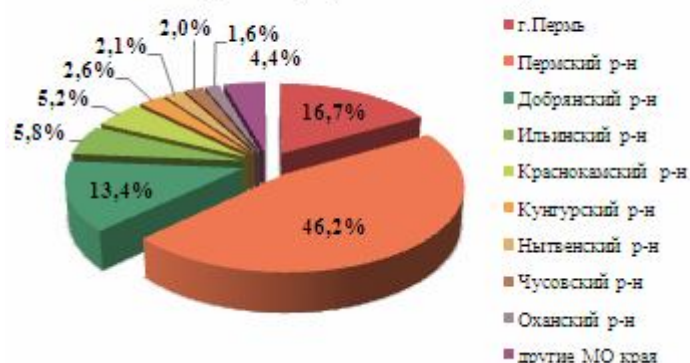


График 1.2.4

Примечание: показатели рассчитаны на основании данных ПМЛС и каталога «Недвижимость как 1-2-3»

В структуре преобладают земельные участки, расположенные на территории Пермского района – на их долю приходится практически половина всего объема предложения (46,2%).

Участки, выставляемые на продажу на других территориях края (за исключением г. Перми, Пермского и Добрянского районов), ежемесячно составляют порядка 23-24% в структуре предложения; среди них наибольшие доли принадлежат территориям Ильинского и Краснокамского районов.

Земельные участки под промышленную застройку.

Согласно ст. 88 Земельного кодекса РФ, *землями промышленности* признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, обслуживающих их объектов.

Отметим, что земли в целом делятся по категориям (определенным в Земельном Кодексе) и видам разрешенного использования. То есть существуют земли категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленное, производственное использование», а есть отдельная категория - «земли промышленности».

На земельном рынке Пермского края (в структуре предложения) земель этих двух видов крайне мало. Поэтому в данном разделе отчета рассматриваются участки обоих видов:

На территории г.Перми:

- участки промышленного назначения, относящиеся, согласно Правилам землепользования и застройки, к производственным зонам (ПК-1-5): в основном расположены вдоль ул. Промышленная, Маршрутная, Героев Хасана, Шоссе Космонавтов, Докучаева, Васильева и т.д.;
- участки в жилых и общественно-деловых зонах, предназначенные для размещения объектов коммунального назначения (автостоянок, автопарковок, автомоек, АЗС, гаражей, автосалонов и т.п.).

На других территориях – участки, относящиеся к землям промышленности, производственным зонам. В основном это участки, предназначенные под строительство промышленных объектов придорожного сервиса, размещение автосалонов, АЗС, размещение производственных баз, складских помещений, автокомплексов, автомоек, ангаров.

Рассмотрим динамику числа предложений земельных участков под промышленную застройку в Пермском крае за период с декабря 2013 г. по декабрь 2014 г. (см. график 4.1):

Изменение структуры предложения за 4-й квартал 2014 г., ед.

Территориальный критерий	Рост/снижение числа предложений	
г. Пермь	- 21	↓
Пермский р-н	- 101	↓
Добрянский р-н	- 39	↓
территории других МО края (за исключением г. Перми, Пермского и Добрянского районов)	- 6	↓



Изменение числа предложений за 4-й квартал 2014 г., ед.

Территориальный критерий	Рост/снижение числа предложений	
г. Пермь	не изм.	-
Пермский МР	+ 4	↑
Добрянский МР	не изм.	-
территории других МО края	- 3	↓

График 4.1

Примечание: показатели рассчитаны на основании данных ПМЛС и каталога «Недвижимость как 1-2-3»

Общее количество предложений земельных участков под промышленную застройку на территории Пермского края по состоянию на конец 4-го квартала 2014 г. составило 59 ед., что на 1 ед. больше аналогичного показателя предыдущего отчетного периода.

С учетом территориального критерия изменение числа предложений зафиксировано в Пермском районе (+ 4 ед.) и в других муниципальных образованиях края (- 3 ед.), вместе с тем в г. Перми и Добрянском районе количество предложений не изменилось.

Распределение земельных участков производственного назначения с учетом местоположения выглядит следующим образом: основная доля предложений приходится на территорию г. Перми – 58%, вторым по количеству выступает Пермский район - 34% от общего объема предложения. Единичные предложения фиксируются в Добрянском районе и в других муниципальных образованиях края.

Динамика средних цен предложения земельных участков производственного назначения в разрезе их территориальной принадлежности за период с декабря 2013 г. по декабрь 2014 г. представлена на графике 4.2.

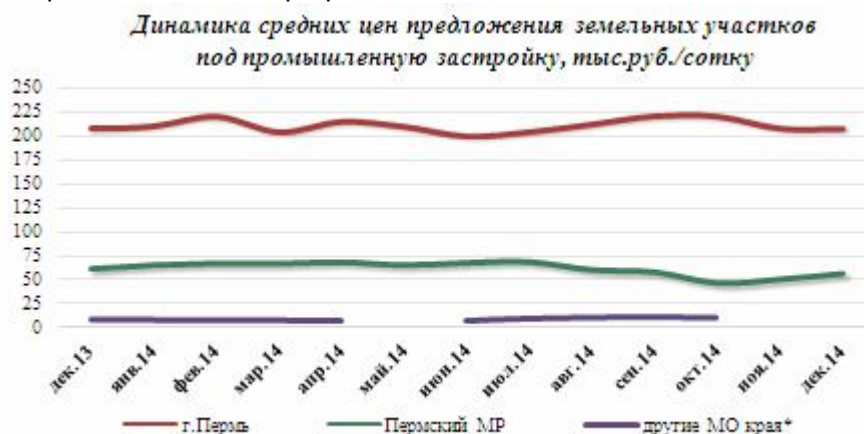


График 4.2

Примечание: показатели рассчитаны на основании данных ПМЛС и каталога «Недвижимость как 1-2-3»

*см. пояснения в тексте

В таблице 4.1 приведены средние удельные цены предложения земельных участков под промышленную застройку, а также темпы роста / снижения цен за 4-й квартал 2014 г.

Таблица 4.1.

**Средние цены предложения земельных участков под промышленную застройку,
темпы роста / снижения средних цен за 4-й квартал 2014 г.**

территория	средняя цена предложения, тыс.руб./сотку				темпы роста / снижения	
	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14		
г. Пермь	222,53	222,17	209,49	209,18	- 6,0%	
Пермский МР	58,30	46,96	50,89	56,80	- 2,6%	
другие МО края	11,15	10,01	-	-	-	-

В 4-м квартале 2014 г. на рынке земельных участков под промышленную застройку наблюдалась отрицательная динамика средних цен. Во многом такие колебания обусловлены изменениями в структуре предложения.

Средняя цена земельных участков под промышленную застройку на территории г. Перми по итогам 4-го квартала 2014 г. снизилась на 6,0% и составила 209,18 тыс.руб./сотку. Диапазон цен предложения рассматриваемых земель варьируется от 44-86 тыс.руб./сотку до 663-980 тыс.руб./сотку.

Добавим, что на рынке также встречаются предложения по максимально высоким ценам:

- земельный участок площадью 26,13 соток на ул. Монастырская, 73а по цене 1 990,28 тыс.руб./сотку (на участке расположены два деревянных склада, разрешенное использование - под склады),
- земельный участок площадью 11 соток на ул. Татьяны Барамзиной, 16 по цене 2 000 тыс.руб./сотку (передача права аренды земельного участка для строительства объекта складского назначения некапитального типа, на участке имеется подряд на строительство).

Анализ ценообразующих факторов на рынке земельных участков в Пермском крае

Основное влияние на формирование спроса и предложения на рынке земельных участков оказывают следующие **макроэкономические факторы**²⁴:

инфляция Первоначальный прогноз инфляции ЦБ РФ на 2014 г. составлял 5-6%. По заявлениям главы Банка России Э. Набиуллиной в 3-м кв. 2014 г. ожидаемая инфляция по итогам 2014 г. составляла 8,0%. Однако, при подведении итогов уровень инфляции был зафиксирован 11,4%. Любая инфляция способствует росту цен.

инфляционные ожидания покупателей: *Исследование «Левада Центр»:*

Индекс потребительских настроений за 4-й квартал 2014 г. снизился на 10 пунктов. В целом за 2014 г. данный индекс показал снижение на 15 пунктов. В декабре 2014 г. он составил 68 пунктов. Индекс социальных настроений в конце 2014 г. был зафиксирован на уровне 76 пунктов, в то время как в конце 2013 г. он был 81 пункт (снижение на 5 пунктов). Индекс экономического оптимизма в конце 2014 г. составил 40 пунктов, по сравнению с концом 2013 г. он практически не изменился.

Исследование ВЦИОМ: Экономическую ситуацию в стране в декабре оценивали еще более пессимистично, чем в ноябре 2014 г. Индекс оценок экономической ситуации продолжил снижение и остановился на отметке в 46 п., тем не менее данный показатель превышает прошлогоднее значение (40 п. в декабре 2013 г.). Индекс социального оптимизма после ноябрьского падения немного укрепил позиции – плюс 4 пункта за месяц (с 49 до 53 п.). Однако данный показатель по-прежнему «проигрывает» значениям, зафиксированным год-два назад.

• уровень доходов населения, рынок ипотечного кредитования. Денежные доходы,

полученные населением Пермского края за 11 месяцев 2014 года, по предварительным расчетам Пермьстат, увеличились по сравнению с январём-ноябрём предыдущего года на 12,1%. При этом реальные (скорректированные на индекс потребительских цен) денежные доходы выросли всего лишь на 3,6%, а реальные располагаемые (за вычетом обязательных платежей и скорректированные на индекс потребительских цен) – на 2,1%.

Несмотря на рост инфляции, рост зарплат маловероятен, т.к. бюджет будет испытывать нехватку денег, а коммерческие организации не повышают зарплату уже больше года. Соответственно суммы накоплений на недвижимость также будут снижаться.

В 2014 г. сохранились высокие объемы банковского кредитования. Другие инструменты финансирования практически не получили развития в строительной отрасли. В связи с повышением ключевой ставки до 17%, все кредитные организации повысили ставки на ипотечные программы (на 3-8%). ОАО СБ РФ и ВТБ24 установили минимальные процентные ставки: около 15% годовых, но существенно ужесточили требования к заемщикам. Это приводит к снижению доли ипотечных сделок в общем их объеме, что особенно заметно на первичном рынке (с 45% до 30%).

• правовое регулирование. Наличие пробелов в области земельного законодательства.

Неясности с реализацией генплана в Перми, отсутствие генеральных планов развития ряда муниципальных образований Пермского края.

С 1 марта 2014 г. вступает в силу закон "О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ". Новый закон регулирует вопросы возникновения, прекращения и осуществления прав на земельные участки, обеспечивает прозрачность действия и равный доступ к земельным ресурсам, сокращает избыточные административные процедуры, устанавливает ограниченное число случаев предоставления

²⁴ Аналитический отчет о развитии рынка земельных участков Пермского края за 4 квартал 2014 г. с.9-11. Исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» 614 066 г.Пермь, Стахановская, 45, оф. 518, тел. +7(342) 215-50-86, факс +7(342) 257-15-70, www.analitika.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru

земельных участков без проведения торгов.

В соответствии с ФЦП «Жилище» в Пермском крае утверждена долгосрочная целевая программа «Развитие жилищного строительства в Пермском крае в 2013-2015 годах». В рамках программы утвержден перечень земельных участков, которые планируются к комплексному освоению в целях жилищного строительства, а также перечень участков, предназначенных для строительства жилья эконом-класса. Администрацией г. Перми ведется работа по предоставлению земельных участков для индивидуального жилищного строительства многодетным семьям.

Также Правительством Пермского края ведется работа по взаимодействию с федеральным Фондом РЖС в целях освоения и застройки земельных участков малоэтажным жильем.

• привлекательность рынка для инвесторов (альтернативы для инвестиций).

На местном уровне рынок земельных участков перенасыщен, поэтому инвесторы избегают от земельных массивов, в то время как инвесторы из других регионов вкладывают свои средства в покупку земли для дальнейшего освоения. Для рынка характерна средняя волатильность цен и умеренный их рост (особенно рост цен характерен для более ликвидных участков). В условиях нестабильной экономической и геополитической ситуации физические лица стали вкладывать свои сбережения в недорогие земельные участки стоимостью 100-200 тыс.рублей, однако это нельзя назвать инвестиционным спросом, поскольку данные участки приобретаются с целью сохранения накопленных денег, а также с целью последующего освоения участка. Инвестиционный спрос может быть только на земельные массивы для последующего строительства коттеджного поселка.

• Микроэкономический уровень ценообразующих факторов подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости, в сопоставлении с аналогами по основным качественным характеристикам:

4.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Оценщиком был проведен анализ предложений по продаже земельных участков под коммерческое и многоэтажное жилое строительство использование представленных на сайте <https://www.avito.ru>, <http://www.metrosphera.ru>.

Таблица 4.6.1

Местоположение	Площадь участка, соток	Цена, руб.	Описание	Цена руб./сот.	Контактная информация
Мотовилихинский район, 1905 года	40	12 600 000,00	ж/д тупик, коммуникации,	315 000,00	Любовь Аркадьевна т.8-965-562-76-38
Индустриальный район, ш. Космонавтов, 328	2	490 000	Под строительство автосервиса	245 000	т.8-909-728-48-32
Свердловский р-н	50	4 000 000	Электричество есть возможность подключения газа	80 000	Т.8-922-364-18-86 Марат
г.Пермь, Индустриальный район, ш. Космонавтов	14	2 800 000	На выезде из города в сторону г.Екатеринбурга, Под коммерческое использование	200 000	т.8-963-874-06-44 Наталья
Свердловский район, ул.Липогорска	5	1 400 000	Под автосервис	280 000	т.8-902-475-71-80 Наталья

я 28					
г.Пермь, Свердловский район, ул.Куйбышева	22	7 500 000	Под строительство	340 909	т.8-985-273-49-96
г.Пермь, ул.Бригадирск ая 18	71,4	27 000 000	Земли населенных пунктов, под оптовые базы, на уч-ке 1- эт.кирпичное здание	378 151	Ксения т. 8-965-565-68-02
г.Пермь, ул. Г.Хасана 105	42	15 000 000	Под производственные базы	357 143	Т.8-902-836-24-00
Индустриальн ый район, ш. Космонавтов, ост. Красава	2	490 000	Под строительство производственно, складских объектов	245 000	т.8-965-565-60-50 Анжелика

Цена предложений варьируется от различных параметров, характеризующих земельный участок:

- Местоположение – расположение в районах с более высокими экономическими показателями увеличивает стоимость земельного участка.
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Площадь земельного участка;
- Наличие/отсутствие железнодорожной ветки.

Полное отсутствие инвестиционной и девелоперской инициативы влечет невостребованность земель данного назначения, а малое количество предложений обуславливает столь существенные ценовые перепады, когда появление на рынке или уход с него 3-5 дорогих или дешевых объектов существенно отражается на средних ценовых показателях.

4.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Наибольшее влияние на стоимость имеют следующие факторы:

Корректировка на передаваемые права – данная корректировка может составлять от 0,84 до 1,18. Источник: «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков». Часть 1. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» 2014 г (стр. 43).

Скидка на торг. В данном случае диапазон различия в стоимости может составлять порядка 10,5%. Данный размер принимается согласно «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков». Часть 1. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» 2014 г (стр. 44).

Корректировка на площадь может составлять от - 27 до 30% для земельных участков сопоставимых по площади с объектом оценки. Данный размер принимается согласно «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков». Часть 1. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» 2014 г (стр. 28).

Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков (Часть 1)

г. Пермь

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 22

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-8%	-21%	-27%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 – 1 000	9%	0%	-14%	-21%	-30%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 – 3 000	27%	16%	0%	-8%	-18%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 – 5 000	> 30%	26%	8%	0%	-11%	-29%	< -30%	< -30%
5 001 – 10 000	> 30%	> 30%	22%	13%	0%	-20%	-29%	< -30%
10 001 – 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	25%	0%	-12%	-28%
30 001 – 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	13%	0%	-18%
50 001 – 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	22%	0%

Наличие/отсутствие коммуникаций. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

1. транспортные подъездные пути – 5-15%
2. электроэнергия – 10-20%
3. газоснабжение – 10-25%
4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%²⁵.

Наличие/отсутствие ж/д ветки за землях под производственное назначение также влияет на стоимость. Согласно справочнику оценщика недвижимости. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.» Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2014.²⁶ разница в стоимости может составлять от 13% и до 16%.

Таблица 7.7.1

№ п/п	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1	Отношение цен земельных участков под производственно-складское использование с железнодорожной веткой, к ценам аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,16

Краткие выводы по рынку земельных участков, категория: земли населенных пунктов

- Средняя цена земельных участков под промышленную застройку на территории г. Перми по итогам 4-го квартала 2014 г. снизилась на 6,0% и составила 209,18 тыс.руб./сотку. Диапазон цен предложения рассматриваемых земель варьируется от 44-86 тыс.руб./сотку до 663-980 тыс.руб./сотку.

- Ценовые показатели на рынке земельных участков под промышленную застройку в МО Пермского края за 4-й квартал 2014 г.:

- В Пермском районе средняя цена предложения участков промышленного назначения за квартал снизилась на 2,6% и сложилась на уровне 56,80 тыс.руб./сотку. Цены предложения данных участков варьируются в диапазоне от 13-20 тыс.руб./сотку до 100-120 тыс.руб./сотку. Также на рынке представлены предложения по максимально

²⁵ <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>. Компания «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА И ЭКСПЕРТИЗЫ»

²⁶ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л. А., 2014 г. (стр. 150)

высоким ценам – это участки в д. Песьянка на шоссе Космонавтов, 368е (292,3 тыс.руб./сотку) и в д. Хмели на шоссе Космонавтов, 330а (427,0 тыс.руб./сотку).

- Удельные цены предложения участков под промышленную застройку в других муниципальных образованиях края сосредоточены в ценовом диапазоне 8,5 - 33,5 тыс.руб./сот.

ЧАСТЬ 5. Анализ данных и выбор подходов к оценке

5.1. Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором.

Оптимальное использование участка земли определяется конкурирующими факторами конкретного рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект собственности, и не является результатом субъективных домыслов собственника, девелопера или оценщика. Поэтому анализ и выбор наиболее эффективного использования является, по сути, экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для оцениваемого объекта.

Рыночные факторы, используемые для формулирования вывода о наиболее эффективном использовании недвижимости на дату оценки, рассматриваются в общем массиве данных, собираемых и анализируемых для определения стоимости объекта. Следовательно, наиболее эффективный вид использования можно квалифицировать как основу, на которую опирается рыночная стоимость.

Существует рекомендованный подход к поиску наиболее эффективного использования имущества. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по четырем критериям:

Критерии определения Н.Э.И.

Критерий № 1	Критерий № 2	Критерий № 3	Критерий № 4
ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ Рассмотрение способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством	ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ Рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).	ФИНАНСОВАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ Рассмотрение из физически осуществимых и разрешенных законом использований того использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов). Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала	МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ Выявление из финансово осуществимых видов использования того, которое приносит максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Далее проведен анализ НЭИ для оцениваемого земельного участка, полагаемого свободным и для застроенного земельного участка. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как *застроенного* способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам даст самый высокий общий доход на

инвестированный капитал. Типичными вариантами использования *застроенной* недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- продолжение использования в таком состоянии, в каком недвижимость находится сейчас;
- реконструкция или обновление (изменение дизайна);
- снос строений.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта выводы по критериям физической возможности, юридической допустимости и финансовой осуществимости аналогичны в случае использования земли как незастроенной (без улучшений), согласно заданию на оценку. Оценщик пришел к следующему выводу: учитывая месторасположение оцениваемых объектов, необходимо определить рыночную стоимость земельных участков в соответствии с их функциональным назначением, при дальнейшем использовании в качестве условно свободных участков под производственную базу. Соответственно, в качестве объектов-аналогов подбираются земельные участки в пределах населенного пункта, г.Пермь, производственного, промышленного назначения, без улучшений.

Вывод: На основании проведенного анализа НЭИ, принимаем, что наиболее эффективным использованием условно свободного участка будет строительство производственной базы, что соответствует виду их фактического использования.

5.2. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, и Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при проведении оценки используются следующие три подхода к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п.15 Приказа Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г № 256 «Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)).

Учитывая тот факт, что объект оценки земельный участок (не может быть воспроизведен физически), оценщик пришел к заключению о неприемлемости применения затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 Приказа Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г № 256 «Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)).

При реализации сравнительного подхода для целей оценки земельного участка

обычно используются следующие методы оценки²⁷:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Метод сравнения продаж широко используется в случае, когда земельный рынок купли-продажи достаточно хорошо развит. Особенно активно он используется при оценке свободных земельных участков и участков с типовой застройкой. С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков.

На дату оценки рынок купли - продажи земельных участков под производственную застройку представлен достаточным количеством предложений аналогичных объектов, поэтому сравнительный подход может быть реализован при помощи метода сравнения продаж.

Метод выделения предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющего застройку типовыми объектами недвижимости. Главными условиями применения данного метода являются: наличие информации о ценах продажи с объектами недвижимости, аналогичными объектам, расположенным на земельном участке - объекте оценки и соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования. Данный метод является косвенным сравнением. Он дает расчетную стоимость улучшений путем применения анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результатов стоимости воспроизводства из полной цены объектов имущества. Полученный остаток является показателем возможной стоимости земли.

На дату оценки наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки отсутствует, данный метод не применим в нашем случае.

Метод распределения - предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющего застройку типовыми объектами недвижимости. Главными условиями применения данного метода являются: наличие информации о ценах продажи с объектами недвижимости, аналогичными объектам, расположенным на земельном участке - объекте оценки и соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования. Данный метод является косвенным сравнением. Он дает расчетную стоимость улучшений путем применения коэффициента доли земли в общей стоимости единого объекта недвижимости.

Одна из основных проблем этого метода – сложность определения доли стоимости земли в общей стоимости недвижимости. Эта доля может зависеть от достаточно большого количества факторов: типа недвижимости, местоположения участка, площади и его застройки, возраста зданий (сооружений), их этажности и других факторов. Исходя из этого считается, что метод распределения не может обеспечить гарантированных точных показателей стоимости. Метод используется для оценки рыночной стоимости земли, как правило, при недостатке рыночной информации о продаже свободных земельных участков. Кроме того, метод используется к оценке застроенных участков, в задании на оценку участок рассматривается как условно-свободный, поэтому данный метод не применялся.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 13 Приказа Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г № 256 «Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)).

При реализации доходного подхода используются следующие методы оценки²⁸:

- метод капитализации дохода (земельной ренты)
- метод остатка,

²⁷ С. 109. «Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ Петров В.И.; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой.- М.: КНОРУС, 2007

²⁸ С. 83. «Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ Петров В.И.; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой.- М.: КНОРУС, 2007

- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации дохода (земельной ренты) применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков при возможности получения дохода (земельной ренты) от используемого участка. Данный метод не требует сложных финансовых расчетов или экспертных оценок, но невозможен без достоверной информации о среднерыночных значениях рентных платежей за аналогичные земельные участки. Рынок рентных платежей по аналогичным земельным участкам на дату оценки отсутствует. Практика показывает, арендные отношения земли распространена лишь в отношении участков, которые сдаются в аренду как часть единого объекта. Поэтому принято решение об отказе использования этого метода для определения рыночной стоимости земельного участка.

Метод предполагаемого использования может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства) — немедленно или в ближайшем будущем. Данный метод дает достаточно точные результаты расчетов при условии наличия технико-экономической документации по развитию земельного участка (проектно-сметная документация по предполагаемой застройке участка). Оценщик не обладал данным пакетом документов в силу не представления данных разработок со стороны собственника и арендаторов земельного участка. Данный метод не может быть использован в расчетах.

Метод остатка используется для застроенных и не застроенных земельных участков доходной недвижимостью. При применении данного метода в качестве элементов анализа используются данные о доходах и расходах, связанных с единым объектом недвижимости. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остатком, приходящимся на счет земли. Для получения показателя стоимости он капитализируется. Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Он наиболее часто употребляется для новых объектов имущества, для которых требуется меньшее число допущений. При применении метода остатка необходимо соблюдать следующие условия:

1. имеющиеся здания и сооружения соответствуют варианту наиболее эффективного использования земельного участка;
2. стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;
3. известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации единого объекта недвижимости. При этом арендные ставки за помещение должны быть рассчитаны на базе рыночных арендных ставок.

Применение доходных методов требует соблюдения принципов наиболее эффективного использования объектов. Они основаны на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость собственности равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет эксплуатации объекта недвижимости. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Вывод: Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости проводим с применением сравнительного подхода методом **сравнительного анализа продаж**, без последующего согласования полученных результатов.

ЧАСТЬ 6. Расчет величины рыночной стоимости объектов оценки

6.1. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.²⁹

Выбор единиц сравнения³⁰

Единицы сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом.

В качестве единиц сравнения могут использоваться³¹:

Таблица 6.1.1

1	Цена га.	Оценка лесных, сельскохозяйственных земель, земельных участков, предназначенных под промышленное использование
2	Цена сот.	Оценка земельных участков, расположенных за чертой города и земельных участков, предназначенных под промышленную застройку
3	Цена кв.м.	Оценка земельных участков, расположенных в черте городов и земельных участков, предназначенных под коммунальную застройку
4	Цена фронт.м.	Оценка земельных участков, расположенных вдоль магистралей, предназначенных для строительства торговых центров
5	Цена авт.место	Оценка земельных участков, предназначенных для устройства автомобильных стоянок и строительства ГСК

Оцениваемые земельные участки расположены в зоне населенного пункта, предназначены под производственную базу. Для земельного участка данного сегмента рынка выбираем наиболее характерную стоимость за единицу сравнения 1 сотку земельного участка.

При оценке сравнительным подходом используем *метод сравнительного анализа продаж*.

Основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж:

1. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с объектом оценки,

²⁹ ФСО №1.

³⁰ Оценка недвижимости: учебное пособие/Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е.Есипов, С.К. Мирзажанов.-2-е изд., стер.-М.: КНОРУС, 2011.-752 с.

³¹ <http://www.ocenchik.ru/docs/423.html>. Табл. 1 «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»

проданные (или предложенные на продажу) относительно недавно.

2. Анализ собранной информации и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом на выявленные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж (предложений) сопоставимых аналогов.

3. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости на основе сравнительного подхода.

Для определения стоимости оцениваемого объекта рассмотрены варианты продаж среди аналогичных по назначению и функциональному использованию объектов.

Расчет рыночной стоимости объектов производился по формуле:

$$PC_{\text{СП}} = \left(\sum_{i=1}^n (ЦП_i \times \prod_1^n k_i) \times d_i \right) \times S, \quad \text{где:}$$

$ЦП_i$ - цена продажи 1 кв.м. земельных участков;

S - площадь оцениваемого участка;

$\prod_{k_i}$ - произведение всех корректировок по i аналогу;

d_i^1 - промежуточный расчёт удельного веса корректировок;

d_i - расчёт удельного веса корректировок;

k_i - количество корректировок по i аналогу.

Расчёт удельного веса корректировок³²:

$$d_i^1 = \frac{\sum_{i=1}^n k_n}{k_i} ; \quad d_i = \frac{d_i^1}{\sum_{i=1}^n d_n^1}$$

Основными критериями выбора сопоставимых объектов-аналогов являются:

1. Состав передаваемых прав собственности. Корректировка вносится при различии объекта-аналога и объекта оценки на факт отягощения прав залогом или долгосрочной арендой. Согласно принятому допущению (часть 2, раздел 2.1, п. 21 настоящего отчета) земельные участки, используется на правах аренды.

2. Условия финансирования сделки купли-продажи. Все платежи по объектам аналогам должны осуществляться в денежных средствах, без наличия взаимозачетов, бартерных и вексельных схем;

3. Условия продажи. Корректировка может включать факт неполной информированности, вынужденные обстоятельства, нетипичный срок экспозиции объектов на рынке;

4. Время продажи. При сравнении дат оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен на земельные участки в результате сезонных и циклических колебаний, а также влияние фактора инфляции;

5. Местоположение и окружение. В данном случае большое влияние на фактор ценообразование имеет развитость инфраструктуры;

6. Физические характеристики. Анализ проводится на выявление воздействия на ценообразовании таких факторов как площадь участка, конфигурации, рельеф и ландшафт. В данном случае выявлено влияние такого фактора как размер площади участка;

7. Экономические характеристики. Учитывается наличие и полнота коммуникаций, либо возможность их подведения (подключения), имеет значение транспортная доступность и наличие объектов социальной инфраструктуры.

³² Общая теория статистики: Статистическая методология в изучении коммерческой деятельности: Учебник/А.И.Харламов, О.Э.Башина, В.Т.Бабури и др.; Под ред. А. А. Спирина, О. Э. Башиной.-М.: Финансы и статистика, 1994.-296 с. – ISBN 5-279-00845-1.

Рисунок 6.1.1.

Схема расположения земельного участка³³



Информация об объектах-аналогах размещена на интернет-порталах недвижимости <http://www.avito.ru> Данные приведены в таблице 6.1.2., 6.1.3

Таблица 6.1.2.

Краткое описание аналогов земельных участков

Общие данные	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Адрес	г.Пермь, Мотовилихинский район	г.Пермь, Индустриальный район, ш. Космонавтов	г.Пермь, Свердловский район, ул.Куйбышева
Зонирование	Зона 2	Зона 2	Зона 2
Общая площадь, кв.м.	40,00	14,00	22,00
Цена предложения (рублей)	12 600 000	2 800 000	7 500 000
Цена предложения (рублей/сотка)	3 150	200 000	340 909
Дата публичной оферты	апрель 2015	апрель 2015	апрель 2015
Источник информации	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promn_oznacheniya_471131568	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promn_oznacheniya_474445971	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promn_oznacheniya_440935941
Контакты	Любовь Аркадьевна т.8-965-562-76-38	т.8-963-874-06-44 Наталья	т.8-985-273-49-96
Передаваемые права ³⁴	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	под производственные объекты	под производственные объекты	под производственные объекты
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникаций есть	коммуникаций есть	коммуникаций есть
Наличие ж/д ветки	есть	нет	нет

³³ Публичная кадастровая карта (<http://wikimapia.org/#lang=ru&lat=57.855016&lon=56.310339&z=15&m=b>)

³⁴ По информации полученной от продавца

С целью анализа однородности выборки и дельнейшей ее применимости для расчетов были произведены два типа анализа:

- статистический анализ выборки;
- сравнительный анализ объектов аналогов на факторы отличия их от объекта оценки.

Результаты представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица 6.1.3.

Статистический анализ выборки объектов-аналогов

среднее значение	285 303,03
максимальное значение	340 909,09
минимальное значение	200 000,00
стандартное отклонение	75 001,84
размах данных	140 909,09
коэффициент вариации	0,26

Показатели, используемые в таблице³⁵:

Среднее значение - Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Мода, или наиболее часто встречающаяся категория. Мода представляет собой наиболее распространенную категорию

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах данных – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации - 0,26, что ниже нормируемого значения - 0,33).

Таблица 6.1.4.

Краткое описание аналогов земельных участков

Общие данные	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Адрес	г.Пермь, Индустриальный район, ш. Космонавтов, ост.Красава	г.Пермь, Свердловский район, ул.Липогорская 28	г.Пермь, Индустриальный район, ш. Космонавтов, 328
Зонирование	Зона 2	Зона 2	Зона 2
Общая площадь, соток	2,00	5,00	2,00
Цена предложения (рублей)	490 000	1 400 000	490 000
Цена предложения (рублей/сотка)	245 000	280 000	245 000
Дата публичной оферты	апрель 2015	апрель 2015	апрель 2015
Источник информации	https://www.avito.ru/per/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot._promnaznacheniya_400698403	https://www.avito.ru/per/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_511973811	https://www.avito.ru/per/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot._promnaznacheniya_552823455
Контакты	Любовь Аркадьевна	т.8-963-874-06-44	т.8-985-273-49-96

³⁵ С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю.Практическая бизнес-статистика.:Пер. с англ.-М.:издательский дом «Вильямс», 2002.-1056с. ил.

	т.8-965-562-76-38	Наталья	
Передаваемые права ³⁶	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	под производственные объекты	под производственные объекты	под производственные объекты
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникаций есть	коммуникаций есть	коммуникаций есть
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет

С целью анализа однородности выборки и дельнейшей ее применимости для расчетов были произведены два типа анализа:

- статистический анализ выборки;
- сравнительный анализ объектов аналогов на факторы отличия их от объекта

оценки.

Результаты представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица 6.1.5.

Статистический анализ выборки объектов-аналогов

среднее значение	256 666,67
максимальное значение	280 000,00
минимальное значение	245 000,00
стандартное отклонение	20 207,26
размах данных	35 000,00
коэффициент вариации	0,08

Выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации - 0,08, что ниже нормируемого значения - 0,33).

Для реализации сравнительного подхода в рамках метода сравнения продаж необходимо провести сравнительный анализ по ключевым критериям (элементам сравнения).

В нижеследующей таблице произведен данный анализ. Исходные данные получены на основании технической документации по объекту оценки, а также данных, опубликованных в источниках периодической печати (по объектам оценки).

³⁶ По информации полученной от продавца

Таблица 6.1.7.

Сравнительный анализ между объектом оценки (участок 1) и объектами-аналогами

Общие данные	Оцениваемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
наименование	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
адрес	г.Пермь, Свердловский район, ул. Клубная, 8а	г.Пермь, Мотовилихинский район	г.Пермь, Индустриальный район, ш. Космонавтов	г.Пермь, Свердловский район, ул.Куйбышева
Общая площадь, сотка	40,75	40,00	14,00	22,00
цена предложения (рублей)	-	12 600 000	2 800 000	7 500 000
цена предложения (рублей/сотка)		315 000	20 000 000	34 090 909
цена предложения (рублей/кв.м.)	-	315 000	200 000	340 909
дата публичной оферты	-	апрель 2015г.	апрель 2015г.	апрель 2015г.
дата оценки	06.04.2015 г.	-	-	-
источник информации	-	https://www.avito.ru/perm/ze-melnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_471_131568	https://www.avito.ru/perm/ze-melnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_474_445971	https://www.avito.ru/perm/ze-melnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_440_935941
Контакты	-	Любовь Аркадьевна т.8-965-562-76-38	т.8-963-874-06-44 Наталья	т.8-985-273-49-96
Корректировки				
передаваемые права	право аренды	собственность	собственность	собственность
передаваемые права	собственность	0,73	0,73	0,73
условия продажи	единовременно	1,00	1,00	1,00
условия финансирования	в денежной форме	1,00	1,00	1,00
дата предложения /продажи		1,00	1,00	1,00
корректировка к цене предложения	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		0,895	0,895	0,895
зона коммерческой привлекательности	зона 2	зона 2	зона 2	зона 2
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		205 805,25	130 670,00	222 732,96

рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
форма земельного участка	многоугольник	многоугольник	многоугольник	многоугольник
Корректировка		1,00	1,00	1,00
величина общей площади земельного участка, сотка	40,75	40,00	14,00	22,00
Корректировка		1,00	0,92	0,92
категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка		1,00	1,00	1,00
обременения земельного участка	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Корректировка		1,00	1,00	1,00
разрешенное использование земельного участка	под производственную базу	под производственно - складское использование	под производственно - складское использование	под производственно - складское использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Ж/д ветка	нет	есть	нет	нет
Корректировка		0,88	1,00	1,00
наличие коммуникации	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00

Таблица 6.1.8.

Сравнительный анализ между объектом оценки (участок 2) и объектами-аналогами

Общие данные	Оцениваемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
наименование	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
адрес	г.Пермь, Свердловский район, ул. Клубная, 8а	г.Пермь, Индустриальный район, ш. Космонавтов, ост.Красава	г.Пермь, Свердловский район, ул.Липогорская 28	г.Пермь, Индустриальный район, ш. Космонавтов, 328
Общая площадь, соток	0,40	2,00	5,00	2,00
цена предложения (рублей)	-	490 000	1 400 000	490 000
цена предложения (руб. сотка)	-	245 000	280 000	245 000
дата публичной оферты	-	апрель 2015 г.	апрель 2015 г.	апрель 2015 г.
дата оценки	06.04.2015 г.		-	-
источник информации	-	https://www.avito.ru/perm/ze	https://www.avito.ru/perm/ze	https://www.avito.ru/perm/ze

		melnye_uchastki/uchastok_2_ sot._promnaznacheniya_4006 98403	melnye_uchastki/uchastok_5_ sot._promnaznacheniya_5119 73811	melnye_uchastki/uchastok_2_ sot._promnaznacheniya_5528 23455
Контакты	-	т.8-965-565-60-50 Анжелика	т.8-902-475-71-80 Наталья	т.8-909-728-48-32
Корректировки				
передаваемые права	право аренды	собственность	собственность	собственность
передаваемые права	собственность	0,73	0,73	0,73
условия продажи	единовременно	1,00	1,00	1,00
условия финансирования	в денежной форме	1,00	1,00	1,00
дата предложения/продажи	06.04.2015г.	1,00	1,00	1,00
корректировка к цене предложения	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		0,895	0,895	0,895
зона коммерческой привлекательности	зона 2	зона 2	зона 2	зона 2
Корректировка		1,00	1,00	1,00
рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
форма земельного участка	многоугольник	многоугольник	многоугольник	многоугольник
Корректировка		1,00	1,00	1,00
величина общей площади земельного участка, сотка	0,40	2,00	5,00	2,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00
категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка		1,00	1,00	1,00
обременения земельного участка	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Корректировка		1,00	1,00	1,00
разрешенное использование земельного участка	под производственную базу	под производственно - складское использование	под производственно - складское использование	под производственно - складское использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00
наличие коммуникации	есть	есть	есть	есть

Обоснование проведения корректировок

Виды корректировок.

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Корректировка на передаваемые права – корректировка на различие между правом собственности и правом аренды рассчитана с использованием корректировки на различие в передаваемых правах, приведенной в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков»³⁷, корректировка на переход от права собственности к праву аренды составляет 0,73.

Корректировка на условия продажи (чистоту сделки) – не применяется, т.к. объекты – аналоги и объект оценки не имеют ограничений в использовании и каких-либо обременений;

Корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости – не применяется, т.к. все собственники объектов-аналогов готовы рассматривать сделку купли-продажи без привлечения заемных средств;

Корректировка на условия рынка (дату публичной оферты) учитывает изменение рыночных условий с течением времени, т.е. от даты публичной оферты (или продажи) объектов-аналогов на дату оценки. Поскольку все аналоги действительны на дату оценки, по данному фактору корректировка к цене предложения не проводится;

Независимые корректировки (вторая группа) – относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

- Корректировка на отличие рыночной цены (цены сделки) от цен предложения (корректировка на торг) - корректируются все объекты-аналоги;
- Корректировка на местоположение (удаленность от краевого центра – г. Пермь) – корректировка не применяется, поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены во 2 зоне престижности, согласно зонированию, приведенному в разделе 4 отчета;
- Корректировка на категорию и разрешенное использование – не применяется так как все объекты имеют идентичные разрешенное использование и категорию
- Корректировка на различие в общей площади – применяется, так как имеются отличия объектов аналогов и площади объекта оценки.

Корректировка на торг – принимается равной 10,5% согласно справочным данным³⁸; Корректировка на отличие рыночной цены (цены сделки) от цен предложения (корректировка на торг) - корректируются все объекты-аналоги;

Таблица 6.1.9.

№	Регион / Область	Скидка на уторговывание и изменение цены в период экспозиции земельного участка на рынке, %
8	Пермский край	10,5%

Корректировка на местоположение. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное местоположение объекта, социальная

³⁷ Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков. ООО «РусБизнесПрайсИнформ». Часть 1. Крупнейшие города России, 2014г. т.37, стр.43 (<http://rbpinfo.ru>).

³⁸ Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков. ООО «РусБизнесПрайсИнформ». Часть 1. Крупнейшие города России, 2014г. т.44 (<http://rbpinfo.ru>).

инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути и возможность парковки, рассматриваемые с позиции назначения объекта. Так отдаленность от центральной части г. Перми определяется в зависимости от территориального деления. За основу, при расчете стоимости земельных участков, взято зонирование Пермского края для производственной недвижимости, разработанное Аналитическим отделом ОАО «Камская долина» приведенное в разделе 4 отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги располагаются во 2 зоне престижности Пермского края, проведение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь - объекты-аналоги в сравнении с оцениваемым объектом имеют отличия в значении одного из основных параметров - площади. Поэтому при прямом сравнении в цены аналогов необходимо внести корректировку на параметрические различия в площади. При прочих равных условиях, чем меньше площадь объекта, тем его цена предложения выше, и наоборот, чем больше площадь объекта, тем его цена предложения ниже.

Поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировку на параметрические различия в площади между объектом оценки и объектами-аналогами. Зависимость цены объекта от параметра «площадь» носит характер функциональной зависимости.

Корректировки на площадь приняты согласно справочным данным³⁹.

Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков (Часть 1)

г. Пермь

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 22

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-8%	-21%	-27%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 – 1 000	9%	0%	-14%	-21%	-30%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 – 3 000	27%	16%	0%	-8%	-18%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 – 5 000	> 30%	26%	8%	0%	-11%	-29%	< -30%	< -30%
5 001 – 10 000	> 30%	> 30%	22%	13%	0%	-20%	-29%	< -30%
10 001 – 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	25%	0%	-12%	-28%
30 001 – 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	13%	0%	-18%
50 001 – 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	22%	0%

Корректировка на категорию земель включает в себя фактическое законодательно утвержденное назначение (категории земель РФ). Отношение к той или иной категории земель характеризует их существующее использование. Изменение категории земельного фонда приводит к изменению целевого назначения земель (ФЗ о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую от 8 декабря 2004 года), что приводит и к изменению общей тенденции спроса на рынке недвижимости, и соответственно, к изменению рыночной стоимости земельного участка в целом. Категория земель объекта оценки и подобранных аналогов – земли населенных пунктов, корректировка по данному фактору не проводится.

Корректировка на предполагаемое использование земельного участка - разрешенное использование оцениваемого земельного участка определено под производственные объекты, использование всех объектов-аналогов – под производственные здания. Проведение корректировок не требуется.

Корректировка на ж/д ветку. Подобранный объект аналог №1 с ж/д веткой, необходимо применить корректировку. Объект оценки и аналоги 2,3 без ж/д веток.

³⁹ Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков. ООО «РусБизнесПрайсИнформ». Часть 1. Крупнейшие города России, 2014г. , таб.22,С.28 (<http://rbpinfo.ru>).

Корректировка применена согласно справочнику оценщика недвижимости. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.» Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2014.⁴⁰ Оценщиком в расчетах применена корректировка в размере $1/1,14=0,88$

Таблица 6.1.10

№ п/п	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1	Отношение цен земельных участков под производственно-складское использование с железнодорожной веткой, к ценам аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,16

Корректировка на наличие коммуникаций - объекты-аналоги так же как и объект оценки имеют коммуникации необходимые для функционирования производственных объектов. Корректировка по данному фактору не проводится.

Таблица 6.1.11.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка 1, методом сравнения продаж

Общие данные	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
наименование	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
адрес	г.Пермь, Свердловский район, ул. Клубная, 8а	г.Пермь, Мотовилихинский район	г.Пермь, Индустриальный район, ш. Космонавтов	г.Пермь, Свердловский район, ул.Куйбышева
Общая площадь, сотка	40,75	40,00	14,00	22,00
цена предложения (рублей)	-	12 600 000	2 800 000	7 500 000
цена предложения (рублей/сотка)	-	315 000	20 000 000	34 090 909
цена предложения (рублей/кв.м.)	-	315 000	200 000	340 909
дата публичной оферты	-	апрель 2015г.	апрель 2015г.	апрель 2015г.
дата оценки	06.04.2015 г.	-	-	-
источник информации	-	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_471131568	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_474445971	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_440935941
Контакты	-	Любовь Аркадьевна т.8-965-562-76-38	т.8-963-874-06-44 Наталья	т.8-985-273-49-96
Корректировки				
передаваемые права	право аренды	0,73	0,73	0,73
условия продажи	единовременно	1,00	1,00	1,00
условия финансирования	в денежной форме	1,00	1,00	1,00
дата предложения /продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		229 950,00	146 000,00	248 863,64

⁴⁰ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л. А., 2012 г. (стр. 145)

корректировка к цене предложения	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		0,895	0,895	0,895
Скорректированная цена		205 805,25	130 670,00	222 732,96
зона коммерческой привлекательности	зона 2	зона 2	зона 2	зона 2
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		205 805,25	130 670,00	222 732,96
рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		205 805,25	130 670,00	222 732,96
форма земельного участка	многоугольник	многоугольник	многоугольник	многоугольник
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		205 805,25	130 670,00	222 732,96
величина общей площади земельного участка, сотка	40,75	40,00	14,00	22,00
Корректировка		1,00	0,92	0,92
Скорректированная цена		205 805,25	120 216,40	204 914,32
категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		205 805,25	120 216,40	204 914,32
обременения земельного участка	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		205 805,25	120 216,40	204 914,32
разрешенное использование земельного участка	под производственную базу	под производственно - складское использование	под производственно - складское использование	под производственно - складское использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		205 805,25	120 216,40	204 914,32
Ж/д ветка	нет	есть	нет	нет
Корректировка		0,88	1,00	1,00
Скорректированная цена		181 108,62	120 216,40	204 914,32
наличие коммуникации	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 сот. земельного участка, руб.		181 108,62	120 216,40	204 914,32
Количество корректировок		3	3	3
Расчет веса		3,00	3,00	3,00
Удельный вес		0,33	0,33	0,33
Стоимость удельных весов		60 369,54	40 072,13	68 304,77

Рыночная стоимость земельного участка, руб. сотка	168 746,4
Рыночная стоимость земельного участка, с учетом округления руб.	7 000 000

Статистический анализ скорректированных цен объектов-аналогов

Таблица 6.1.12.

среднее значение	168 746,45
максимальное значение	204 914,32
минимальное значение	120 216,40
стандартное отклонение	43 681,25
размах данных	84 697,92
коэффициент вариации	0,26

Выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации - 0,26, что ниже нормируемого значения - 0,33).

Таблица 6.1.13.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка 2, методом сравнения продаж

Общие данные	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
наименование	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
адрес	г.Пермь, Свердловский район, ул. Клубная, 8а	г.Пермь, Индустриальный район, ш. Космонавтов, ост.Красава	г.Пермь, Свердловский район, ул.Липогорская 28	г.Пермь, Индустриальный район, ш. Космонавтов, 328
Общая площадь, соток	0,40	2,00	5,00	2,00
цена предложения (рублей)	-	490 000	1 400 000	490 000
цена предложения (руб. сотка)	-	245 000	280 000	245 000
дата публичной оферты	-	апрель 2015 г.	апрель 2015 г.	апрель 2015 г.
дата оценки	06.04.2015 г.		-	-
источник информации	-	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot._promnaznacheniya_400698403	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_511973811	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot._promnaznacheniya_552823455
Контакты	-	т.8-965-565-60-50 Анжелика	т.8-902-475-71-80 Наталья	т.8-909-728-48-32
Корректировки				
передаваемые права	собственность	0,73	0,73	0,73
условия продажи	единовременно	1,00	1,00	1,00
условия финансирования	в денежной форме	1,00	1,00	1,00
дата предложения/продажи	06.04.2015г.	1,00	1,00	1,00
Скорректированная		178 850,00	204 400,00	178 850,00

цена				
корректировка к цене предложения	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		0,895	0,895	0,895
Скорректированная цена		160 070,75	182 938,00	160 070,75
зона коммерческой привлекательности	зона 2	зона 2	зона 2	зона 2
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		160 070,75	182 938,00	160 070,75
рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		160 070,75	182 938,00	160 070,75
форма земельного участка	многоугольник	многоугольник	многоугольник	многоугольник
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		160 070,75	182 938,00	160 070,75
величина общей площади земельного участка, сотка	0,40	2,00	5,00	2,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		160 070,75	182 938,00	160 070,75
категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		160 070,75	182 938,00	160 070,75
обременения земельного участка	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		160 070,75	182 938,00	160 070,75
разрешенное использование земельного участка	под производственную базу	под производственно - складское использование	под производственно - складское использование	под производственно - складское использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		160 070,75	182 938,00	160 070,75
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		160 070,75	182 938,00	160 070,75
наличие коммуникации	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 сот. земельного участка, руб.		160 070,75	182 938,00	160 070,75
Количество корректировок		2	2	2
Расчет веса		3,00	3,00	3,00
Удельный вес		0,33	0,33	0,33

Стоимость удельных весов		53 356,92	60 979,33	53 356,92
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	167 693,2			
Рыночная стоимость земельного участка, с учетом округления руб.	70 000			

Статистический анализ скорректированных цен объектов-аналогов

Таблица 6.1.14.

среднее значение	167 693,17
максимальное значение	182 938,00
минимальное значение	160 070,75
стандартное отклонение	13 202,41
размах данных	22 867,25
коэффициент вариации	0,08

Выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации - 0,08, что ниже нормируемого значения - 0,33).

6.2. Согласование результатов оценки объектов недвижимости

В процессе оценки оценщиком определена рыночная стоимость объектов оценки одним подходом к оценке, в результате которых получены следующие результаты:

Результаты оценки в рамках соответствующих подходов

Таблица 6.2.1

	Подход оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Земельный участок 1, кадастровый номер 59:01:4811029:14, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 4075,1 кв.м.	Не применялся	7 000 000 (Семь миллионов) рублей	Не применялся
2	Земельный участок 2, кадастровый номер 59:01:4811029:15, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 39,6 кв.м.	Не применялся	70 000 (Семьдесят тысяч) рублей	Не применялся

В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных подходов и методов оценки.

Для получения окончательного вывода анализируются преимущества каждого из примененных методов по следующим показателям:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации подхода;
- по способности подхода отразить действительные намерения типичного потенциального покупателя и продавца;
- полнота информации;
- достоверность информации;
- учет и влияние рисков, связанных с макро- и микроэкономическими изменениями;
- способность объекта учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта на базе исходной информации;
- соответствие подхода вида рассчитываемой стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

В процессе оценки оценщиком определена рыночная стоимость объекта оценки одним подходом – сравнительным, поэтому ему присваивается весовой коэффициент 1,0.

Таблица 6.2.2

	Подход оценки	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.
		Стоимость Руб.	Удельный вес	Стоимость Руб.	Удельный вес	Стоимость Руб.	Удельный вес	
1	Земельный участок 1, кадастровый номер 59:01:4811029:14, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 4075,1 кв.м.	-	1,0	7 000 000	1,0	-	0	7 000 000
2	Земельный участок 2, кадастровый номер 59:01:4811029:15, категория: земли населенных	-	0	70 000	1,0	-	0	70 000

пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 39,6 кв.м.								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

Согласно анализа рынка стоимость 1 сот. земельного участка под производственное назначение находится в диапазоне от 100 тыс. руб. до 900 тыс.руб. В результате оценки стоимость оцениваемого земельного участка составила **168 тыс. руб. за 1 сотку** то есть полученное значение находится в границах ценового интервала.

6.3. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Оценщики ООО «Независимая консалтинговая компания» пришли к следующему заключению: рыночная стоимость объектов недвижимого имущества на дату оценки 06.04.2015 г. составляет:

7 070 000 (Семь миллионов семьдесят тысяч) рублей

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок 1, кадастровый номер 59:01:4811029:14, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 4075,1 кв.м.	7 000 000 (Семь миллионов) рублей
Земельный участок 2, кадастровый номер 59:01:4811029:15, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 39,6 кв.м.	70 000 (Семьдесят тысяч) рублей

Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1, п. 26).

**Оценщик I категории,
член НП СРО «СВОД»**

Митюшкина Е.Н.

**Оценщик,
член НП СРО «НКСО»**

Киршина Е.В

ЧАСТЬ 7. Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. 1, 2.
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО-1;ФСО-2;ФСО-3), утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля №256, №255, №254.
4. Стандарт 1 (Основные положения) НП СРО «СВОД» УТВЕРЖДЕН Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 г.
5. Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки) НП СРО «СВОД» УТВЕРЖДЕН Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 г.
6. Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости) НП СРО «СВОД» УТВЕРЖДЕН Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 г.
7. Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке) НП СРО «СВОД» УТВЕРЖДЕН Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
9. Оценка рыночной стоимости недвижимости. (Под ред. Рутгайзера В.) - М.: 1998 г.
10. Д.Фридман, Н.Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: "Дело Лтд", 1995 г.
11. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПб ГТУ, 1997 г.
12. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. – М.: 2000 г.
13. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2005 г.
14. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов./ Под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005 г.
15. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К.Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2011 г.
16. Журнал: Имущественные отношения в РФ №1(40) 2005 г.
17. Сигел Эндрю. Практическая бизнес-статистика.: Пер. с англ.-М.:издательский дом «Вильямс», 2002 г.
18. В.И.Петров Оценка стоимости земельных участков. – М.:2007 г.
19. Аналитический отчет о развитии рынка земельных участков Пермского края за 4 квартал 2014 г.
20. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2014 г.
21. Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков. ООО «РусБизнесПрайсИнформ». Часть 1. Крупнейшие города России, 2014 г. (<http://rbpinfo.ru>).

Приложения к отчету