

Специализированная оценочная фирма
ООО «БЮРО ОЦЕНКИ»

Г. Барнаул, ул. Пролетарская 139. Тел. 63-41-44, E-mail: valuer@list.ru

Номер отчета: 188/11

Дата отчета: 15.11.2018 г.

Дата оценки: 30.10.2018 г.

ОТЧЁТ

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:

**Республика Алтай, Чемальский район, примерно 1 км., по направлению на
запад от ориентира гора Притор**

Заказчик:

Финансовый управляющий Седакова Александра Юрьевича
Бахарев Андрей Игоревич

Исполнитель:

Специализированная оценочная фирма ООО «Бюро оценки»
Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пролетарская 139

Барнаул, 2018г.

--

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 56440 кв.м, с кадастровым номером 04:05:030401:104
Местоположение	Республика Алтай, Чемальский район, примерно 1 км., по направлению на запад от ориентира гора Притор
Категория земель	Для жилищного строительства
Собственник	Собственник: Седаков Александр Юрьевич

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

Наименование	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 56440 кв.м, с кадастровым номером 04:05:030401:104	6 942 000	Не применялся	Не применялся	6 942 000

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

6 942 000 (Шесть миллионов девятьсот сорок две тысячи) рублей
--

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки¹	Земельный участок, общей площадью 56440 кв.м, с кадастровым номером 04:05:030401:104
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Решение вопроса о продаже при банкротстве
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	30 октября 2018 г.
Срок проведения оценки	С 17 августа 2018 г. по 15 ноября 2018 г.
Дата составления отчёта	15 ноября 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Нет

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ**3.1. Сведения о Заказчике**

Заказчик	Конкурсный управляющий Седакова А.Ю. Бахарев Андрей Игоревич
Иные данные о заказчике	ОГРНИП 304220434200142 от 07.12.2004 г. ИНН 220401543563

3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

ФИО	Тананушко Наталья Владимировна
Саморегулируемая организация	«Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»- «РОО»
Свидетельство о членстве в СРО	№ 0022516 от 30.11.2016г. Регистрационный номер 001657
Сведения об образовании в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке в сфере оценочной деятельности, АлтГУ №064 от 29.06.2001г. Свидетельство о повышении квалификации, АлтГУ №18/2004 от 07.06.2004г. Свидетельство о повышении квалификации, ААЭиП №281 от 29.12.2006г. Свидетельство о повышении квалификации, ГОУ ВПО АлтГУ №378 от 31.12.2009г Свидетельство о повышении квалификации, ГОУ ВПО АлтГУ №064 от 29.12.2012г
Страховой полис	№V51222-0170080 от 01 августа 2018 г заключён на период с 08.08.2018 по 07.08.2019 г. ООО СК «ВТБ страхование» Лимит ответственности 3 000 000 (Три миллиона рублей).
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1993г

¹ Характеристики объектов приведены в главе 7 - «Описание объектов» настоящего отчета. Копии документов, содержащие необходимые характеристики объектов, устанавливающие права - в Приложении.

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно- правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки»
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	656049, г. Барнаул, ул. Пролетарская, 139, офис 1, тел. (3852) 63-41-44
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1022201765046 от 23.10.2002г.
Страховой полис	№V51222-0170079 от 01 августа 2018 г заключён на период с 05.08.2018 по 04.08.2019 г. ООО СК «ВТБ страхование» Лимит ответственности 5 000 000 (Пять миллионов рублей)
Основание для проведения оценки	Договор от 17.08.2018 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «Бюро оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Бюро оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. В соответствии со ст. 16. Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 03.07.2016 года).

3.3.1. Степень участия

ФИО	Квалификация²	Степень участия
Тананушко Наталья Владимировна	Оценщик 1 категории	Сравнительный подход-100%

3.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и подготовке отчёта об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

² **КВАЛИФИКАЦИЯ** (от лат. qualis - качество) - профессиональная зрелость работников, их подготовленность к качественному выполнению конкретных видов работ, определяемые наличием знаний, умений, профессиональных навыков, опыта.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчёте, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчёта или оцениваемого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel 2003. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

- Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

- Мнение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Заключение и отчет об оценке стоимости имущества представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.

- Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

- В рамках настоящего Отчета определялась стоимость объекта как свободного от ограничений и обременений.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Федеральный закон от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ с изменениями и дополнениями.
2. Федеральный стандарт оценки ФСО-1, утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297
3. Федеральный стандарт оценки ФСО-2, утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298
4. Федеральный стандарт оценки ФСО-3, утвержденный приказом Минэкономразвития 20 мая 2015 г. № 299
5. Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014г.

Свод стандартов оценки ССО РОО-2015.

Согласно закону №135-ФЗ Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Общие понятия и определения обязательные к применению, в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)

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

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

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

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

5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

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

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

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

9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от

использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки

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

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

12. инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)

13. ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)

14. кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения)

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.

При проведении оценки нами использовались следующие документы и методическая литература:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ;
2. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р
3. Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли, М.2004
4. Техническая документация на объекты недвижимости;
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости под ред. В.Рутгайзера, М.,1998
6. Энциклопедия оценки - Золотой диск-2007 РОО
7. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса, Москва, 2000
8. Оценка земельных ресурсов: Учебное пособие под общей редакцией В.П. Антонова и П.Ф. Лойко, М. и др.: Институт оценки природных ресурсов, 1999г.
9. «Справочник оценщика недвижимости», г. Нижний Новгород, 2018 г., авторы Лейфер Л.А. и Шегурова Д.А., под общей редакцией. Лейфера Л.А., к.т.н, научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»,

При проведении оценки нами также использовались данные рынка недвижимости из следующих источников:

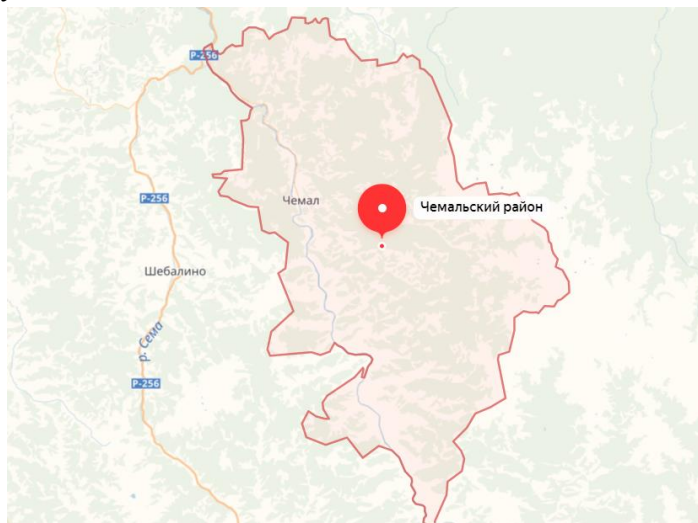
1. Сайт www.avito.ru;
2. Сайт www.irr.ru.

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

1. Опись имущества должника.

7. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание региона



Чемальский район или аймак — административно-территориальная единица и муниципальное образование в составе Республики Алтай Российской Федерации.

Административный центр — село Чемал.

География

Район расположен в северной части Республики Алтай в горно-степной зоне Северного Алтая в системе малых горных рек, притоков Катунь, охватывает части хребта Иолго и Семинского хребта.

Население

Численность населения						
1916	1920	1926	1933	1939	2002	2003
4488	↗5109	↗5274	↘4861	↗8388	↗9023	↗9100
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
↗9237	↗9500	↗9600	↗9800	↗10 021	↗10 188	↘9441
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
↗9524	→9524	↗9755	↗9921	↗10 027	↗10 107	↗10 242
2018						
↗10 395						

Муниципально-территориальное устройство

В Чемальском районе 19 населённых пунктов в составе семи сельских поселений:

№	Сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
1	<u>Аносинское сельское поселение</u>	село <u>Анос</u>	3	→663	185,00
2	<u>Бешпельтирское сельское поселение</u>	село <u>Бешпельтир</u>	1	↘465	173,00
3	<u>Куюское сельское поселение</u>	село <u>Куюс</u>	3	↘634	584,00

№	Сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
	<u>ние</u>				
4	<u>Узnezинское сельское поселение</u>	село <u>Узnezя</u>	4	7887	190,00
5	<u>Чемальское сельское поселение</u>	село <u>Чемал</u>	4	74670	1338,00
6	<u>Чепoшское сельское поселение</u>	село <u>Чепoш</u>	2	71146	122,00
7	<u>Элекмонарское сельское поселение</u>	село <u>Элекмонар</u>	2	71930	428,00

Экономика

В Чемальском районе близ села Эдиган

На границе Чемальского и Шебалинского районов расположено Ороктойское месторождение мрамора. Мраморы голубовато-серые и пестроцветные, розовато-лиловые, мелкозернистые, хорошо полируются. Ороктойский мрамор активно добывался в 30-е годы XX столетия и поставлялся на строительство Московского метрополитена. В районе развиваются коневодство, садоводство, сбор лекарственных-технического сырья. Лесозаготовка и деревопереработка в районе отсутствует, поскольку доступ к делянкам ограничен отсутствием автодорог и высокогорьем. Частные пилорамы работают на давальческом сырье, удовлетворяя потребности местного населения в сыром материале, лесосушилок в районе нет.

Мясомолочное животноводство прекратило существование с реорганизацией совхозов, это произошло в начале 1990-х годов. В настоящее время, ввиду низкого уровня жизни населения района, даже выпас личного скота не поставлен на должный уровень. Коневодством, как высокорентабельным видом бизнеса, занимаются многие крестьянско-фермерские хозяйства, каждое из которых содержит от 50 до 200 голов. Мараловодческие хозяйства приведены в упадок по причине низких цен на продукцию, панты и гематоген закупаются по очень низким ценам. При этом держать стадо менее 250 голов не рентабельно. Пчеловодство слабо развито, поскольку в условиях гор содержание пчелосемей недешево, а цены на горный мед перебивает Алтайский край, где стоимость 1 кг продукции ниже в 2 — 2,5 раза.

В советское время в совхозах Чемальского района вызревали груши, яблоки и другие плодовые. После реорганизации совхозов, совхозные сады пришли в упадок и сейчас частично уничтожены.

Запрет на свободную реализацию мяса с подворья создал серьёзную проблему для жителей района. Закуп КРС, коней производят мясоперерабатывающие комбинаты Алтайского края и Кемеровской областей. В 2010 году в районе начал работу первый пищевой комбинат со своим убойным цехом. Его продукции хватает для реализации в районе, а также для приезжих оптовиков.

Туризм

Как и Майминский, Чемальский район является одним из наиболее освоенных в туристском плане, благодаря своей доступности, благоприятными климатическими условиями, уникальному живописному ландшафту и культурно-историческим объектам. Число туристов, ежегодно посещающих район, превышает численность местного населения в десятки раз. Но и при этом туристический потенциал района далеко не исчерпан. Есть широкие возможности

для развития экологического и этнографического туризма, массового и лечебно-оздоровительного отдыха.

В последние годы в районе активно развивается сеть автодорог, в 2003 году заасфальтирована дорога до села Уожан, в 2010 году асфальт положен от Аскатского моста до села Анос. Стремительно развивается спортивный, экскурсионный, профессионально-деловой, фестиваль туризм, а также сельский или зелёный туризм, когда отдыхающие размещаются в частных домах местных жителей. Туризм, как организованный, так и «дикий», отрицательно сказывается на состоянии окружающей природной среды. В последнее время районная администрация пытается регулировать антропогенную нагрузку на некоторые природные объекты района.

Туристическая отрасль оказывает все большее влияние на уровень жизни населения. Создаются новые рабочие места в туристических комплексах, растет востребованность в строительных и транспортных услугах. Жители многих сёл обеспечивают санатории и турбазы экологически чистыми продуктами, занимаются изготовлением сувенирной продукции, содержат лошадей, которых летом сдают в аренду на турбазы или непосредственно в прокат туристам.

В многочисленных туркомплексах и базах отдыха, расположенных преимущественно вдоль Катуня, предлагаются разнообразные экскурсии по тематическим маршрутам, автомобильные, пешие и конные туры. Течение Катуня на этом участке не такое бурное как в верховьях, хотя есть серьёзные пороги разной категории сложности, что позволяет организовывать сплавы с инструкторами для туристов с разной степенью подготовки, в том числе для абсолютных новичков.

Описание объектов оценки

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА 030401

Участки 04:05:030401:104 Найти

Земельные участки 1

1. 04:05:030401:104
Респ. Алтай, р-н Чемальский, примерно в 1 км. по направлению на запад от ориентира гора Притор
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	04:05:030401:104
Кад. квартал:	04:05:030401
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Респ. Алтай, р-н Чемальский, примерно в 1 км. по направлению на запад от ориентира гора Притор
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	14 718 987,60 руб.
Уточненная площадь:	56 440 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов жилой застройки
по документу:	Для жилищного строительства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.11.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	18.04.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	18.04.2017

Портлет недоступен.

**Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online****Земельный участок**[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	04:05:030401:104
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.11.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для объектов жилой застройки
Площадь:	56440
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	14718987,6
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Дата внесения стоимости:	05.12.2016
Дата утверждения стоимости:	28.11.2016
Адрес (местоположение):	Респ. Алтай, р-н Чемальский, примерно в 1 км. по направлению на запад от ориентира гора Притор
Дата обновления информации:	18.04.2017
Форма собственности:	Частная

[Права и ограничения](#)Спр
инф
объ
нед
режПро
сос
онлиПро
эле
докуСери
фор
квилПуб.
кадсПол
из ф
госу

Местоположение участка	
Адрес	Республика Алтай, Чемальский район, примерно 1 км., по направлению на запад от ориентира гора Притор
Транспортная доступность	Автотранспорт
Правовой режим земельного участка	
Форма собственности	Частная собственность
Оцениваемые права на земельный участок	Собственность
Наличие правоустанавливающих и подтверждающих документов на земельный участок	-
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для объектов жилой застройки
Сервитуты, обременения и ограничения вещных прав на участок	Для жилищного строительства
Физические параметры и показатели	
Площадь	56440 кв. м
Кадастровый номер	04:05:030401:104
Конфигурация	Форма в плане неправильная, без границ
Удельный показатель кадастровой стоимости руб./кв. м.	260,79

Сведения об износе и устаревании – данное понятие не применимо к категории – «земля».**Существующие ограничения (обременения) права** - не зарегистрированы.**Информация о текущем использовании объекта оценки** – по назначению**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки** – отсутствуют.

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

8. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим 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, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом. Согласно данным описи имущества должника предоставленной Заказчиком, оцениваемый земельный участок находится на праве собственности у Седакова Александра Юрьевича.

9. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИД СТОИМОСТИ

Целью настоящей оценки является определение стоимости для решения вопроса о продаже при банкротстве. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, определен вид стоимости – рыночная.

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, то есть когда:

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

10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

10.1. Рынок недвижимости

Анализ рынка земельных участков

Произошедшие в Российской Федерации процессы перехода к рыночной модели экономики возродили право частной собственности и свободу предпринимательства, позволяющие субъектам рынка владеть, распоряжаться и пользоваться объектами недвижимости: зданиями, сооружениями, а также земельными участками различного целевого назначения.

Важное место в системе недвижимого имущества занимает земля как базис, созданный природой для размещения всех его элементов. Земельный участок является природным базисом любого объекта недвижимости. С физической точки зрения земля представляет собой поверхность планеты. Земля – это часть природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами и климатом.

В системе рынка недвижимости объектом экономических отношений являются земельные участки, обладающие различными потребительскими свойствами, и правами на них. Земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая четко обозначенную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, учитываемые в государственном земельном кадастре и в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Земля как товар – это объект купли-продажи, удовлетворяющий различные реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики. Характерной особенностью земли как товара является абсолютная (нулевая) неэластичность ее предложения на рынке. Дело в том, что любой землевладелец, заинтересованный в максимизации своих доходов, будет предоставлять землю бизнесу за любую плату, так как в противном случае он лишится ренты вообще. Поэтому цена земли полностью формируется спросом, т. е. уровнем цен продуктов, производимых на земле. Например, если цены на зерно, картофель и т. д. сильно упадут, то и производный от них спрос на землю, на которой они выращиваются, также резко сократится, и цена на землю соответственно понизится.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются: для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, целина и другие угодья); для личного подсобного хозяйства; для коллективного садоводства и огородничества; для подсобных сельскохозяйственных производств; для опытных и научных станций. Перевод земель из этой категории в другую осуществляется только по решению субъекта Федерации. Особо ценные земли не подлежат приватизации.

2. Земли городов и населенных пунктов занимают 4% территории страны. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения; могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства. Эта категория земель обеспечивает 86 % поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в соответствии с генпланами и проектами.

3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.

4. Земли особо охраняемых территорий включают в себя заповедники; зеленые зоны городов, домов отдыха, турбаз; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются особым законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

5. Земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них. К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

6. Земли водного фонда. Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

7. Земли запаса служат резервом и выделяются для различных целей.

Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

История земельных отношений в Республике Алтай коротка, как в прочем и в Российской Федерации в целом. Рынок продаж земельных участков находится в стадии формирова-

ния, а из-за путаницы в земельном законодательстве и отсутствия необходимого опыта на государственном уровне является главной причиной того, что оформление земельного участка в собственность требует массу времени, крепких нервов и далеко не пустого кошелька. И как следствие, стоимость земельного участка прямо пропорциональна понесенным затратам на оформление его в собственность.

Информационно-аналитические материалы об итогах социально-экономического развития Республики Алтай за январь-март 2018 года

Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе за отчетный период

В отчетном периоде положительные тенденции в социально-экономическом развитии Республики Алтай наблюдались по объемам производства промышленной продукции, продукции сельского хозяйства, жилищного строительства, розничного товарооборота и платных услуг. Увеличились среднемесячная заработная плата и денежные доходы населения, замедлились темпы инфляции, стабилизировалась ситуация на рынке труда.

Промышленное производство

Промышленность республики представлена средними и малыми предприятиями, занятыми добычей полезных ископаемых, переработкой сельхозпродукции, производством строительных материалов (перечень основных промышленных предприятий прилагается).

В структуре объема отгруженной продукции за январь-март 2018 года добыча полезных ископаемых составила 29%; обрабатывающие производства – 35,8%; обеспечение электрической энергией, газом, паром и кондиционирование воздуха – 32,1%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 3,1%.

Структура объема отгруженной продукции (работ, услуг) по видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства» и «обеспечение электрической энергией, газом, паром и кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (в фактически действовавших ценах; в процентах к итогу):

Наименование вида деятельности	Январь-март 2018 года	Январь-март 2017 года
ИТОГО	100	100
ДОБЫЧА ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ	29	30,3
добыча металлических руд	2,56	4,8
добыча прочих полезных ископаемых	0,28	0,25
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	26,2	25,3
ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА	35,8	37,5
производство пищевых продуктов	27,8	29,8
производство напитков	0,59	0,56
текстильное производство	0,03	0,02
обработка древесины и производство изделий из дерева	1,03	1,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,27	0,27
Производство прочих неметаллических минеральных продуктов	1,36	1,18
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	0,11	0,12
производство электрического оборудования	0,02	0,01
производство мебели		
ремонт и монтаж машин и оборудования		2,1

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИЕЙ, ГАЗОМ И ПАРОМ; КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ ВОЗДУХА	32,1	29,1
производство, передача и распределение электроэнергии	15,68	13,1
Производство и распределение газообразного топлива	0,6	0,5
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	15,8	15,5
ВОДОСНАБЖЕНИЕ; ВОДООТВЕДЕНИЕ, ОРГАНИЗАЦИЯ СБОРА И УТИЛИЗАЦИИ ОТХОДОВ, ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ЛИКВИДАЦИИ ЗАГРЯЗНЕНИЙ	3,1	3,1

Индекс промышленного производства в январе-марте 2018 года составил 136,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе по добыче полезных ископаемых – 109,8%, обрабатывающим производствам – 95,4%, обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – 157,3%, водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,1%.

Положительная динамика промышленного производства обусловлена увеличением объемов добычи металлических руд в 3 раза, прочих полезных ископаемых – в 1,4 раза, производства электроэнергии – в 1,7 раза, тепловой энергии на 14,4%, газообразного топлива – на 17,2%, напитков – на 7,5%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 1,2%, обработки древесины и производства изделий из дерева – на 7,9%.

Замедление темпов роста в промышленном производстве за отчетный период отмечено по видам деятельности «производство пищевых продуктов» (84,4%), «производство текстильных изделий» (48,4%), «производство одежды» (35,3%), «деятельность полиграфическая и копирование носителей информации» (69,7%), «производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования» (83,4%), «производство мебели» (80,8%), «ремонт и монтаж машин и оборудования» (95,1%).

За 1 квартал 2018 года произведено основных видов промышленной продукции: лесоматериалов хвойных пород – 26,4 тыс. пл. куб. м. (103,3% к соответствующему периоду предыдущего года), пиломатериалов хвойных пород – 9,7 тыс. куб. м. (110,6%), изделий хлебобулочных недлительного хранения – 1,1 тыс. тонн (114,8%), мяса КРС, свинины, баранины, козлятины, конины и мяса прочих животных семейства лошадиных – 471,2 тонны (71,4%), изделия колбасные – 12,1 тонн (130,5%), молока жидкого обработанного – 527,4 тонн (98%), масла сливочного – 13,9 тонн (42,1%), сыров – 71,5 тонн (26,7%).

Электроснабжение Республики Алтай осуществляется преимущественно от Бийского энергоузла энергосистемы «Алтайэнерго».

Собственные электрогенерирующие источники Республики Алтай представлены солнечными электростанциями суммарной мощностью 40 МВт, установленными в 4 из 11 муниципальных образований республики, дизельными электростанциями в труднодоступных горных населенных пунктах, малой гидроэлектростанцией «Кайру» установленной мощностью 400 кВт, малой гидроэлектростанцией «Джазатор» мощностью 630 кВт.

Основным потребителем электроэнергии является население (около 36,5% общего потребления), на долю прочих потребителей приходится 15,6% электропотребления, промышленных потребителей – 13,4%, организаций оптовой розничной торговли – 4,5%, транспорта и связи – 3,11%, сельского хозяйства – 1,9%, строительства – 1,8%.

В структуре потребления тепловой энергии основными потребителями являются бюджетные организации (48,4%), население (29,4%), прочие организации (21,3%) и промышленные потребители (0,9%).

Всего в отчетном периоде отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых, обрабатывающим производствам, производству и распределению электроэнергии, газа и воды по полному кругу организаций производителей на 96,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе по видам деятельности:

«добыча полезных ископаемых» – 92,5%; «обрабатывающие производства» – 92,2%;
«обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 106,4%;

«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 98,5%.

Инвестиции

За январь-декабрь 2017 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий составил 13,1 млрд. рублей или 111,7% в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года.

В структуре инвестиций в основной капитал 46,2% приходилось на строительство зданий и сооружений (кроме жилых домов), куда вложено 6058,4 млн. рублей. Доля инвестиций на строительство жилья составила 22,1%. На развитие активной части основных фондов (машины, оборудование, транспортные средства и инвентарь) направлено 2769,7 млн. рублей или 21,1% от общего объема инвестиций.

Основным источником инвестиций в основной капитал (без учета субъектов малого предпринимательства) в 2017 году оставались привлеченные средства – 73,4%, в том числе средства бюджетов всех уровней составили 35,7%, кредиты банков – 24,9%, собственные средства – 26,9%.

Основные инвестиционные проекты, реализуемые в январе-марте 2018 года:

- 1) строительство солнечной электростанции в Майминском и Онгудайском районах (средства ООО «Авелар Солар Технолоджи», ООО «Хевел»);
- строительство гостиницы в Турочакском районе (средства ТООСП ООО «БСК»);
- газификация Республики Алтай (ПАО «Газпром»);
- инвестиционная программа МРСК (ОАО «МРСК-СИБИРЬ»);
- строительство инфраструктуры горнолыжного комплекса «Манжерок» (средства ЗАО «Горнолыжный комплекс «Манжерок»);
- создание туристско-рекреационного кластера на базе развлекательного комплекса «Рублевка» (средства ООО «Лесной»);
- строительство таможенно-логистического терминала «Ташантинский» на территории, прилегающей к МАПП «Ташанта» близ п. Ташанта Кош-Агачского района Республики Алтай (средства ООО «Прайд»).

В 2017 году иностранных инвестиций в экономику региона не поступало.

Строительство

Объем выполненных работ по виду деятельности «строительство» в январе-марте 2018 года составил 593,5 млн. рублей (62,5% к соответствующему периоду 2017 года).

За отчетный период построено 0,8 км газовых сетей в г. Горно-Алтайск, амбулаторно-поликлинические организации на 20 посещений в Майминском и Шебалинском районах, туристические базы на 14 мест в Майминском и Турочакском районах, линии электропередач протяженностью 0,1 км в Кош-Агачском районе, торговые площади на 0,5 тыс. кв. м в Турочакском районе.

Введено в эксплуатацию жилья общей площадью 51,7 тыс. кв. м, что в 2,2 раза больше уровня соответствующего периода предыдущего года, в т.ч. населением - 51,6 тыс. кв. м (в 2,4 раза), предприятиями и организациями - 133 кв. м (снижение на 93%).

Потребительский рынок

В отчетном периоде оборот розничной торговли составил 6,1 млрд. рублей или 108,1% к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых ценах.

По сравнению с соответствующим периодом 2017 года оборот торговли пищевыми продуктами увеличился на 7,3% в сопоставимых ценах (доля в общем товарообороте – 52,3%), непродовольственными товарами – увеличился на 9,1% (47,7%).

Состояние рынка платных услуг населению характеризовалось стабильным ростом объемов. За январь-март 2018 года на территории республики реализовано платных услуг населению на сумму 1,3 млрд. рублей, индекс физического объема составил 109,1%.

Структура платных услуг не претерпела серьезных изменений. В структуре платных услуг населению, по прежнему, преобладали жилищно-коммунальные услуги – 36,9%, телекоммуникационные услуги – 17,0%, транспортные услуги – 11,5%.

Индекс потребительских цен на платные услуги населению в марте 2018 года по отношению к декабрю 2017 года составил 100,9%.

Внешняя торговля

Сведения о внешней торговле представлены на основании данных Сибирского таможенного управления.

Внешнеторговый оборот за январь-март 2018 года составил 7,3 млн. долларов США и по сравнению с соответствующим периодом 2017 года снизился на 34,8%. В структуре товарооборота экспорт составил 43,8%, импорт – 56,2%, за соответствующий период предыдущего года – 66,96% и 33,04% соответственно.

Сальдо внешнеторгового баланса сложилось отрицательным и составило 1 млн. долларов США (в январе-марте 2017 года – положительным в размере 3,9 млн. долларов США).

Наиболее активно за отчетный период внешняя торговля осуществлялась с Республикой Корея (26,7% от общего товарооборота, экспорт – 1,95 млн. долларов США, импорт – 0,2 тыс. долларов США), Китаем (27,8%; импорт – 2,03 млн. долларов США), Нидерландами (16,4%; экспорт – 0,1 млн. долларов США, импорт – 1,07 млн. долларов США), Италией (8,2%; импорт – 0,6 млн. долларов США), Монголией (6,9%; экспорт – 0,4 млн. долларов США, импорт – 0,08 млн. долларов США), Казахстаном (2,7%; экспорт – 0,1 млн. долларов США, импорт – 0,08 млн. долларов США).

Экспорт товаров составил 3,2 млн. долларов США и снизился по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 57,3%, импорт – 4,2 млн. долларов США (увеличение на 16,7%).

Средние экспортные и импортные цены на основные товары: панты марала консервированные – 322,8 тыс. долларов США/тонна, хлеб и мучные кондитерские – 0,6 тыс. долларов США/тонна, зерна злаков – 312,5 долларов США/тонна, косметические средства – 4,7 тыс. долларов США/тонна, бумага и картон – 2,6 тыс. долларов США/тонна.

Финансы

За январь -март 2018 года в консолидированный бюджет Республики Алтай поступило 4,5 млрд. рублей доходов, исполнение годовых плановых назначений составило 24,7%. В сравнении с соответствующим периодом 2017 года поступление доходов увеличилось на 0,4 млрд. рублей.

Из общего объема доходов:

71,7% или 3,2 млрд. рублей составили безвозмездные поступления (24,9% от годовых плановых назначений). По отношению к соответствующему периоду 2017 года отмечен рост безвозмездных поступлений на 0,31 млрд. рублей (110,6% к соответствующему периоду 2017 года);

возврат остатков субсидий, субвенций и иных межбюджетных трансфертов, имеющих целевое назначение, прошлых лет составил 0,89 млн. рублей. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года в федеральный бюджет было возвращено на 14,1 млн. рублей меньше остатков субсидий, субвенций и иных межбюджетных трансфертов, имеющих целевое назначение, прошлых лет;

28,3% или 1,3 млрд. рублей приходилось на долю налоговых и неналоговых доходов (24,7% от годовых плановых назначений). По отношению к аналогичному периоду 2017 года отмечено увеличение поступлений налоговых и неналоговых доходов на 0,095 млрд. рублей (темп роста 108,1%).

Поступление в консолидированный бюджет Республики Алтай налоговых доходов по состоянию на 1 апреля 2018 года составило 1,2 млрд. рублей (годовой план исполнен на 23,8%). По отношению к соответствующему периоду 2017 года отмечен рост поступлений на 0,088 млрд. рублей (темп роста 108,1%).

Фактическое поступление в консолидированный бюджет Республики Алтай неналоговых доходов по состоянию на 1 апреля 2018 года составило 0,098 млрд. рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2017 года отмечено увеличение поступлений на 6,8 млн. рублей.

Уточненный план консолидированного бюджета Республики Алтай на 1 апреля 2018 год в части расходов составил 18,95 млрд. рублей. Исполнение расходов сложилось в размере 4,3 млрд. рублей, уровень исполнения годового плана расходов составил 22,6%.

В структуре расходов консолидированного бюджета Республики Алтай наибольшую долю составили расходы на образование (32,1%), национальную экономику (18,8%), социальную политику (18,6%), общегосударственные вопросы (8,8%), жилищно-коммунальное хозяйство (6,3%) и здравоохранение (5%).

Сельское хозяйство

Выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхозтоваропроизводителями за январь-март 2018 года составил 778 млн. рублей, или 100,1% в сопоставимой оценке к соответствующему периоду предыдущего года.

За отчетный период произведено на убой всех видов скота и птицы хозяйствами всех категорий 1,6 тыс. тонн (98,9% к соответствующему периоду предыдущего года).

Валовой надой молока составил 8,5 тыс. тонн (100,7% к соответствующему периоду предыдущего года).

Поголовье скота на 1 апреля 2018 года составило: крупного рогатого скота – 283,7 тыс. голов (100,9% к соответствующему периоду предыдущего года), в том числе коров – 138,4 тыс. голов (103,4%); овец и коз – 734,3 тыс. голов (100,3%).

Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь-февраль 2018 года составила 26666,3 рублей, что на 10,3% больше, чем в соответствующем периоде 2017 года.

Задолженность по заработной плате на 1 апреля 2018 года в Республике Алтай по крупным и средним предприятиям, подлежащим статистическому обследованию, составила 2,4 млн. рублей в двух предприятиях перед 174 работниками.

В феврале 2018 года денежные доходы в расчете на душу населения составили 19131,7 рублей или 113,1% к февралю 2017 года (111,8% в реальном выражении).

Труд и занятость

По состоянию на 1 апреля 2018 года: уровень официально зарегистрированной безработицы по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизился на 0,3 процентных пункта и составил 2,75%, численность безработных – на 308 чел. (2710 чел.);

на регистрируемом рынке труда по сравнению с соответствующим периодом 2017 года наблюдалось снижение численности граждан, нуждающихся в трудоустройстве, на 11%, всего в службу занятости в поисках работы обратилось 2194 чел.;

увеличилась численность трудоустроенных граждан в сравнении с соответствующим периодом 2017 года на 2,4%, трудоустроено 775 чел.;

Напряженность на рынке труда сохранилась на уровне соответствующего периода предыдущего года и составила 1,8 человека на 1 вакансию.

По предварительным данным количество высокопроизводительных рабочих мест в 2018 году составит 25,5 тыс. единиц (прирост к 2017 году составит 100 единиц или 0,4%).

Перечень основных проблемных вопросов развития региона, сдерживающих его социально-экономическое развитие

Основные проблемные вопросы социально-экономического развития Республики Алтай:

- энергодефицитность региона;
- высокие тарифы на электроэнергию, обусловленные отсутствием собственных генерирующих мощностей;
- отдаленность и труднодоступность большей части территории республики; низкая транспортная доступность вследствие горного рельефа (сообщение автомобильным транспортом, отсутствие железнодорожного сообщения) влечет за собой особые проблемы в логистике, удорожание стоимости строительства объектов, стоимости перевозок пассажиров и грузов;
- вследствие низкой плотности населения, особенно в удаленных приграничных районах республики, слабо развита социальная и инженерная инфраструктура (объекты инфраструктуры имеют очаговый характер размещения).

Общая ситуация рынка земельных участков в Республике Алтай, в частности Чемальском районе

Весьма предсказуемо, более 98% всех предложений – это продажи. Те объявления, в которых владелец хочет сдать участок или же выражает намерение купить что-то конкретное, составляют примерно 1,7% в общей доле всех доступных на момент проведения данного анализа объявлений.

Из продающихся объектов 65% составляют участки ИЖС назначения. Продающиеся земли сельхозназначения в Чемальском районе составляют 30%, а по всему региону порядка 45%, а на долю участков промназначения приходится только 5%. Большинство продающихся земельных участков категории ИЖС предназначены для массового строительства (жилые поселки, базы отдыха и т.д.)

Таким образом, инвестору или частному лицу, решившему купить земельный участок, будет все же интересен Чемальский район в целом как место для приобретения земли под застройку или для ведения сельхозработ. А вот покупка участков промназначения тут может быть затруднена в виду относительно небольшого количества таких предложений, в результате чего пожелания покупателя и наличествующие предложения могут не совпасть.

Состав базы земельных участков по районам Республики Алтай:

Примерно 40% по всей Республики Алтай занимают земельные участки предназначенные для индивидуальной жилой застройки, ведения личного подсобного хозяйства, массового жилого строительства и т.п.. Так же достаточно большой процент порядка 40% занимают участки сельскохозяйственного назначения, как под пашни, так и под кормовые угодья или многолетние насаждения. Земельные участки коммерческого назначения по районам Республики Алтай занимают самую маленькую долю порядка 1-20% в зависимости от факторов местоположения населенного пункта, численности населения, близости крупных автодорог и т.п.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

11.1. Последовательность определения стоимости объектов оценки, содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Последовательность определения стоимости Объектов заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

1. Согласование целей и задач оценки Объекта;
2. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объектов с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
 4. Анализ рынка, к которому относятся Объект;
 5. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 6. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
 7. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.
- При составлении отчета чужие работы использованы не были.

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Основные методы и способы расчета рыночной стоимости объектов недвижимости объединены в три группы:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

В большинстве случаев используются все три подхода, и стоимость недвижимости определяется как средневзвешенная величина результатов либо выбирается один из них. При этом затратная стоимость выступает как стоимость в использовании, доходная – как инвестиционная, рыночная – как базовая цена для спекуляции собственностью на рынке.

Затратный подход - это подход, в основе которого лежит принцип замещения. Согласно этому принципу инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Сравнительный подход применяется в случае развитого рынка недвижимости. При оценке сравнительным подходом используется информация по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, а недостаток - в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта. Различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование данного подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Доходный метод считается наиболее надежным методом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Определенную сложность вызывает точный расчет коэффициента капитализации.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р при оценке рыночной стоимости земельных участков

в рамках сравнительного подхода используются:

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

в рамках доходного подхода используются:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования,

Затратный подход в чистом виде для расчёта стоимости земельного участка не применяется. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В большинстве случаев используются все три подхода, и стоимость имущества определяется, как средневзвешенная величина результатов либо выбирается один из них. При этом затратная стоимость выступает как стоимость в использовании, доходная – как инвестиционная, рыночная – как базовая цена для спекуляции собственностью на рынке.

Заключительным этапом является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных показателей к единой рыночной стоимости объекта. Согласование проводится с учетом особенностей оцениваемого объекта и достоверности используемой информации по каждому подходу методом средневзвешенного значения.

Суть сравнительного подхода состоит в определении рыночной стоимости земельного участка путем сравнения объекта оценки с аналогичными земельными участками, имущественными правами на земельные участки и (или) едиными объектами недвижимости, по которым известны их цены с учетом поправок, устраняющих влияние на цены аналогов отличий от объекта оценки. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

Согласно п. 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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.

Метод распределения согласно пункту 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, вклю-

чающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка (раздел 10.1 настоящего Отчёта), учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, оценщику не представляется возможным выявить информацию о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Ввиду вышесказанного, у Оценщика отсутствует возможность применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод сравнения продаж согласно пункту 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование. Учитывая результаты проведенного анализа рынка (раздел 10.1 настоящего Отчёта), учитывая специфику оцениваемого земельного участка, Оценщик имеет возможность определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего в состоянии применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод выделения согласно пункту 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - анало-

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

Таким образом, из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым и возможным для определения стоимости исследуемых земельных участков в настоящем Отчете использовать метод сравнения продаж.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Согласно ФСО-1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению оценщика, ни один из методов не может быть применим.

Метод предполагаемого использования согласно пункту 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

По результатам проведенного анализа рынка (раздел 10.1 настоящего Отчёта), Оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффектив-

ного использования. Не представляется возможным определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка. Учитывая специфику оцениваемого земельного участка и учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод капитализации земельной ренты согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Учитывая результаты проведенного анализа рынка (раздел 10.1 настоящего Отчёта), оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли) и учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод остатка согласно пункту 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Учитывая результаты проведенного анализа рынка (раздел 10.1 настоящего Отчёта), и тот факт, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости исследуемых земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

Поэтому в рамках доходного подхода оценщиком не использован ни один метод.

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта определяется, как сумма полной восстановительной стоимости составляющих элементов объекта за вычетом накопленного износа, основанных на определении затрат, которые необходимы для восстановления либо замещения объекта оценки. 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. Затратный подход (ФСО 1) применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Земельный участок – объект невоспроизводимый (земля не может оцениваться по затратам на её производство, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением случаев создания искусственных островов). Поэтому, затратный подход в процессе данной оценки не используется, поскольку непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р), и в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

11.2. Расчёт стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж, называемый также рыночным методом, методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым методом оценки. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основополагающим принципом метода сравнения продаж является принцип замещения: при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение,

возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам. Этот метод требует базы данных по совершенным сделкам, включающей информацию об условиях и ценах сделок, продавцах и покупателях.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

- выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка;
- внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой оцениваемый объект отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены поправки, с тем чтобы определить, за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
- расчет стоимости всего объекта недвижимости посредством умножения полученной скорректированной стоимости единицы сравнения на площадь объекта.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости являются конфиденциальными (за исключением случаев обязательного опубликования результатов аукционов), поэтому расчет рыночной стоимости проводим методом анализа вторичного рынка. В процессе оценки проводится анализ рынка земельных участков, предлагаемых на продажу в Кемеровской области, Прокопьевском районе. В качестве источников информации использовались объявления о продаже земельных участков, опубликованные в периодической печати: газетах «Авито», «Из рук в руки», «Купи-продай», и др. источниках.

При анализе рынка было выбрано несколько сопоставимых объектов, относящихся к незастроенным земельным участкам категории СНТ/ДНП-сельскохозяйственного назначения. При этом отбор проводился по наиболее важным факторам, влияющим на стоимость. Общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико. В процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки или те факторы, влияние которых невозможно определить в силу неразвитости рынка. Поэтому, для оцениваемого объекта определяются основные ценообразующие факторы, существенно влияющие на стоимость и по которым есть реальная возможность определить необходимые корректировки. В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные.

В качестве элементов сравнения в настоящем Отчете выступили: переданные права собственности, условия финансирования условия продажи (особые условия). условия рынка. (данный фактор делится на два элемента дата продажи и типичная скидка при продаже (скидка на «торг»), площадь и назначение земельного участка.

За единицу сравнения принимаем стоимость одного квадратного метра общей площади, поскольку основным фактором, характеризующим объект недвижимого имущества, является его площадь и рынок купли-продажи земельных участков, в первую очередь, оперирует таким показателем как общая площадь.

При сделках с земельными участками используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 гектар — при продажах больших массивов земли сельскохозяйственного или лесного назначения, под промышленное использование, при разделении земельных массивов на стандартные участки;
- цена за 1 квадратный метр — при продажах земли в городах под коммерческую застройку или индивидуальную застройку;
- цена за 1 фронтальный метр часто применяется при оценке земли, предназначенной для торговых предприятий, а также предприятий сферы обслуживания. Общая стоимость земельного участка считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе.

• цена за лот — цена за стандартные по форме и размеру земельные участки в районах массовой жилой или дачной застройки;

• цена за единицу плотности - нормативные акты по зонированию обычно ограничивают плотность застройки на различных участках. На некоторых сегментах рынка это приводит к тому, что цена котируется на основе максимальной плотности, разрешенной нормами зонирования, например на основе количества разрешенных для строительства единиц жилья.

В средствах массовой информации стоимость выставленных на продажу земельных участков представлена в основном как стоимость предложения в целом за участок, в рублях, или как относительная, в руб./кв.м. Именно данный показатель является общепринятым измерителем на рынке недвижимости. Использование в качестве единицы сравнения другого показателя, например, единицы недвижимости, приведет к значительным погрешностям итоговых расчетов, поскольку не сможет адекватно отразить влияние на итоговую стоимость основных ценообразующих факторов. Использование в качестве единицы сравнения единицы площади, пригодной для сдачи в аренду или единицы объема применимо лишь к составляющим частям единого комплекса, что приведет к значительным погрешностям итоговых расчетов, поскольку не сможет адекватно отразить влияние на итоговую стоимость основных ценообразующих факторов. С учётом вышеизложенного в качестве единицы сравнения принята цена предложения, руб./кв.м.

Информация по объектам-аналогам, сравнительный анализ по элементам сравнения и корректировка цен продаж-предложений

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения		Январь, 2018	Июль, 2018	Август, 2018
Ссылка на источник информации		Архив Авито	Архив Авито	Архив Авито
Местоположение	Республика Алтай, Чемальский район, примерно 1 км., по направлению на запад от ориентира гора Притор	Республика Алтай, Майминский район, с. Усть-Муны	Республика Алтай, Чемальский район	Республика Алтай, Чемальский район
Цена предложения, руб.		9 000 000	5 500 000	8 500 000
Площадь, кв.м	56440	88500	46000	40000
Единица сравнений, цена предложения, руб./кв.м		102	120	213
Категория з/у	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Внесение корректировок	источник информации	Лейфер "Справочник оценщика недвижимости 2017 г, "Земельные участки"	Лейфер "Справочник оценщика недвижимости 2017 г, "Земельные участки"	Лейфер "Справочник оценщика недвижимости 2017 г, "Земельные участки"
На вид права				
Корректировка, %	стр.169	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена,		102	120	213

руб./кв.м				
На уторговывание				
Корректировка, %	стр.320	-13,8	-13,8	-13,8
Скорректированная цена, руб./кв.м		88	103	183
На назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %	стр.265	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		88	103	183
На площадь				
Корректировка, %	стр.195	5,00	-2,00	-4,00
Скорректированная цена, руб.		92	101	176
На местоположение	Республика Алтай, Чемальский район, примерно 1 км., по направлению на запад от ориентира гора Притор	Расположен в идентичной территории ценовой зоне (Республика Алтай, Майминский район, с. Усть-Муны) - прочие населенные пункты	Расположен в идентичной территории ценовой зоне (Республика Алтай, Чемальский район)-прочие населенные пункты	Расположен в идентичной территории ценовой зоне (Республика Алтай, Чемальский район)-прочие населенные пункты
Корректировка, %	стр.64	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		92	101	176
Весовой коэффициент		0,31	0,36	0,33
Стоимость 1 кв.м общей площади, руб.			123	
Рыночная стоимость объекта, руб.			6 942 000	

Внесение корректировок

Поправки по элементам сравнения могут вноситься в цены сопоставимых объектов либо непосредственно в денежных единицах, либо сначала в процентах. После каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам); В условиях активного рынка, на котором можно найти достаточное количество сопоставимых продаж для сужения разброса цен, поправка может производиться методом общей группировки. В этом случае отдельные корректировки не проводятся, а сравнивается объект недвижимости в целом и выводится общая корректировка.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные. При этом денежная корректировка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка). Сначала вносят процентные поправки, затем денежные.³

Корректировка на качество прав

Корректировка по данному ценообразующему фактору не применялась, так как все земельные участки предлагаются к продаже на праве собственности. Корректирующий коэффициент равен 0%.

³ Из курса лекций «Оценка бизнеса» [А.С.Перминова](#) - профессионального консультанта в области организации и развития бизнеса, кандидат экономических наук.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки»
 Автор: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., Т. 3, стр. 169.

Корректировка на торг

Корректировка по данному ценообразующему фактору принята оценщиком в размере **13,8%(понижающий коэффициент)** для всех объектов-аналогов, в соответствии со средним значением скидки на торг для земельных участков под жилые (ИЖС) объекты на неактивном рынке.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки»
 Автор: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., Т. 3, стр. 320.

Корректировка на назначение

Корректировка по данному ценообразующему фактору не применялась, так как все объекты имеют идентичное назначение, а именно земельные участки категории ИЖС. Корректирующий коэффициент равен 0%.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки»
 Автор: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., Т. 3, стр. 194.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему фактору принята на основании формулы отношение стоимости участка относительно его площади $y=2,3207 \cdot (x^{-0,115})$ в размере следующих коэффициентов:

5%(повышающий коэффициент)-для объекта-аналога №1, характеризует отношение удельной цены земельного участка площадью 56440 кв.м, к удельной цене аналогичного участка площадью 88500 кв.м;

2%(понижающий коэффициент) -для объекта-аналога №2, характеризует отношение удельной цены земельного участка площадью 56440 кв.м, к удельной цене аналогичного участка площадью 46000 кв.м;

4%(понижающий коэффициент) -для объекта-аналога №3, характеризует отношение удельной цены земельного участка площадью 56440 кв.м, к удельной цене аналогичного участка площадью 40000 кв.м;

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки»
 Автор: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., Т. 3, стр. 190.

Корректировка на местоположение (статус населенного пункта)

Существенных отличий по данному ценообразующему фактору между объектом оценки и объектами-аналогами выявлено не было (объекты расположены в прочих населенных пунктах Республики Алтай), в связи, с чем корректирующий коэффициент принят неизменным и равным 0%.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки»
 Автор: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., Т. 3, стр. 64.

Определение весовых коэффициентов

Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода основано на расчете средней величины стоимости объектов-аналогов, приведенных к сопоставимому виду путем внесения соответствующих поправок (корректировок). Средняя величина стоимости определяется весовыми коэффициентами, присвоенными каждому из выбранных аналогов, в зависимости от степени доверия (субъективный фактор) к количеству и к качеству внесенных к каждому аналогу поправок. Чем выше степень доверия, тем боль-

шее значение должен иметь весовой коэффициент, определяющий в конечном итоге рыночную стоимость объекта оценки. В данном отчете расчёт весовых коэффициентов для каждого аналога проводился по формуле, предложенной Слепцовым С. В., членом РОО, которая наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам. Математический способ расчета весовых коэффициентов заключается в расчете параметра, обратного удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчёт производится по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_{1...n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога; S₂ - сумма корректировок 2-го аналога; S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Выведение стоимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов и при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость права собственности исследуемых земельных участков.

Вывод по сравнительному подходу:

Рыночная стоимость земельного участка составляет округлённо:

6 942 000

(Шесть миллионов девятьсот сорок две тысячи) рублей

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исходя из приведенных в отчете данных, мы придерживаемся мнения, что на дату оценки рыночная стоимость оцениваемого земельного участка составляет без учета НДС:

6 942 000

(Шесть миллионов девятьсот сорок две тысячи) рублей

13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА

В первую очередь, достоверной для оценщика является информация, подписанная Заказчиком.

Сведения об объектах-аналогах, используемых при подготовке отчета, следует признать достоверными, поскольку приводится ссылка на официальные источники публикации с указанием номеров телефонов специалистов.

Достаточность информации об объектах-аналогах объясняется тем, что использование дополнительной информации не приводит к существенному изменению результата оценки.

Рассчитанная стоимость вписывается в диапазон цен, представленных на рынке.

Изложенные выше обстоятельства позволяют признать результаты оценки достоверными и могут быть рекомендованы к совершению сделки.

14. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученная стоимость в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с покупателями при определении условий реализации имущественных прав.

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

Общие условия.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренности, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу.

Общая часть отчета.

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

Положение об ответственности.

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях стандартов и Кодекса Профессиональной Этики Российского Общества Оценщиков, членами которого мы являемся. Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

15. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

У экспертов, выполнявших оценку стоимости, не было личной заинтересованности и какой бы то ни было предвзятости в подходах к оценке объекта или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных экспертов.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.
- Оплата за выполненные исследования никоим образом не связана с величиной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по договору.

16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики, подписавшие данный отчёт, настоящим удостоверяют, что:

- утверждения о фактах, предоставленные в отчёте, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчётов действительны исключительно в пределах указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных так и персональной профессиональной практики;
- оценщик не имеет личной заинтересованности – ни настоящей, ни будущей – относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлечённых сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному отчёту, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений содержащихся в отчёте;
- настоящая оценка произведена, а отчёт составлен в соответствии с требованиями норм Кодекса этики и Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков, а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- ни одно лицо, кроме оценщиков, подписавших настоящий отчёт, и специалистов, указанных в разделе 3, не оказывало профессионального содействия оценщикам.

Директор ООО «Бюро оценки»
Оценщик 1 категории



Тананушко Н.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Информация по объектам-аналогам:

Аналог 1

Участок 8.85 га (ИЖС)

₽9,000,000

gorno-altaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.85_ga_izhs_1154305038

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Олеся	Тип	компания
Телефон	89635112817	Номер	1154305038
Адрес	Республика Алтай, Горно-Алтайск, с.Усть-Муны	Метро	не задано
Расположение	Россия, Горно-Алтайск		
Дата публикации	Fri Jan 12 2018		
Дата обновления	Fri Jan 12 2018		
Дата скачивания	Fri Jan 12 2018		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Продается земельный участок площадью 9 гектар в с. Усть-Муны Майминского района Республики Алтай. Категория земель – земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Участок ровный, с участка открывается красивый вид на реку Катунь. На участке есть несколько старых строений. Участок на окраине села, до реки Катунь 30-40 метров, от трассы М-52 около 130 метров. Кадастровый номер участка: 04:01:020219:24 При покупке участка - 79 соток у трассы М-52 в подарок! Кадастровый номер участка: 04:01:020219:25



Аналог 2

Участок 4.6 га (ИЖС)

₽5,500,000

gorno-altaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_izhs_1687001589

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Андрей	Тип	компания
Телефон	89138984477	Номер	1687001589
Адрес	Республика Алтай, Горно-Алтайск, Республика Алтай, Чемальский район	Метро	не задано
Расположение	Россия, Горно-Алтайск		
Дата публикации	Mon Jul 16 2018		
Дата обновления	Mon Jul 16 2018		
Дата скачивания	Tue Jul 17 2018		
Снимок оригинального объявления	открыть		



Собственник. Кадастровый 04:05:060401:434. Республика Алтай, Чемальский район. Земельный участок 4,6 га в частной собственности под жилищное строительство (не путать с землями сельскохозяйств). Стоимость 5,5 млн.руб. Легко подойдет под строительство коттеджного поселка, базы отдыха и т.д. Как вариант: возможно совместное освоение или бартерная схема реализации земельного участка. Есть возможность увеличить земельный участок до 14 га

Аналог 3

Участок 4 га (ИЖС)

₽8,500,000

gorno-altaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_946322466

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Виталий	Тип	частное
Телефон	89136970221	Номер	946322466
Адрес	Республика Алтай, Горно-Алтайск, Республика Алтай, Чемальский район	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Горно-Алтайск
		Дата публикации	Fri Aug 10 2018
		Дата обновления	Fri Aug 10 2018
		Дата скачивания	Sat Aug 11 2018
		Снимок оригинального объявления	открыть



Продам земельный участок в живописном месте в Чемальском районе на берегу реки Катунь. Категория земельного участка: земли населенных пунктов-для жилищного строительства, общей площадью 4 гектара(40 000 кв.м.).Рядом расположен развлекательный комплекс "Рублевка". Участок в собственности, свет на участке, хорошие подъездные пути, Звоните все расскажу. Торг.