



Общество с ограниченной ответственностью

# Авангард

153037, г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57, тел/факс: (4932) 37-66-66, тел: (4932) 37-18-65, e-mail: [ocenka\\_avangard@mail.ru](mailto:ocenka_avangard@mail.ru)

## *Отчет № 39*

*Об оценке земельного участка, кадастровый номер 37:09:020319:175, общей площадью 56 594,0 кв.м, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский р-н, вблизи д. Дориха*

Дата оценки:	10 октября 2014 года
Дата составления отчета:	11 апреля 2016 года
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «ТеплоАльянс»
Исполнитель:	ООО «Авангард»
Экземпляр	№ 1

Иваново 2016 г.

## Содержание:

Сопроводительное письмо.....	3
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>4</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>7</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>8</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>21</b>
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>51</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....</b>	<b>64</b>
<b>10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ КАЧЕСТВА.....</b>	<b>65</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>66</b>

## Сопроводительное письмо

11 апреля 2016 г.

Директору ООО «ТеплоАльянс»  
Дмитриеву Я.В.

Уважаемый Ярослав Викторович!

Специалистами ООО «Авангард» произведена оценка рыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 37:09:020319:175, площадью 56 594,0,0 кв.м., расположенного по адресу: Ивановская обл., Лежневский р-н, вблизи д. Дориха .

Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта. Стоимость оцениваемого объекта определена по состоянию на 10 октября 2014 года.

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимающего во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка объекта произведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, №7, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 №611 от 25.09.2014г.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный ниже.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, специалисты пришли к следующему заключению:

- рыночная стоимость земельного участка, по состоянию на дату оценки, с учетом ограничений и допущений составляет:

**14 207 000 (четырнадцать миллионов двести семь тысяч) рублей,  
НДС не облагается<sup>1</sup>**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному Отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Оценщикам по тел. (4932) 37-18-65, 37-41-01.

С уважением, ген. директор ООО «Авангард»

/Новикова Н.Н./

---

<sup>1</sup> НДС не облагается согласно 146 ст. НК РФ

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	39
Дата составления отчета об оценке	11 апреля 2016 г.

### 1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №16 от 11 февраля 2016 года, заключенный между оценщиком и заказчиком

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, кадастровый номер 37:09:020319:175, общей площадью 56 594,0,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	Ивановская обл., Лежневский р-н, вблизи д. Дориха

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход	не применялся (обоснование отказа от подхода см. п. 8.4 настоящего отчета)
Сравнительный подход	14 207 358 (четырнадцать миллионов двести семь тысяч триста пятьдесят восемь) рублей, НДС не облагается
Доходный подход	не применялся (обоснование отказа от подхода см. п. 8.2 настоящего отчета)

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости	14 207 000 (четырнадцать миллионов двести семь тысяч) рублей, НДС не облагается
--------------------------------------	---

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Итоговая стоимость может быть использована только по предполагаемому использованию.
2. Величина итоговой стоимости действительна только на дату оценки.
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости с частью объекта является неправомерным.
4. Итоговая величина стоимости не учитывает влияние обременений: ипотека, аренда и пр.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Основанием для проведения оценки является договор №16 от 11 февраля 2016 года, заключенный между оценщиком и заказчиком
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, кадастровый номер 37:09:020319:175, общей площадью 56 594,0,0 кв.м. Местоположение: Ивановская обл., Лежневский р-н, вблизи д. Дориха
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации и каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки не имеет составных частей.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «ТеплоАльянс», ИНН: 3711035711, ОГРН: 1143711000278, дата присвоения ОГРН: 19.02.2014г, адрес: 155120, Ивановская обл., Лежневский р-н. п. Лежнево, ул. Октябрьская, 24. (Свидетельство о гос. регистрации права 37-СС №620374 от 28.05.2015)
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей	Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасно-

<b>объекта оценки</b>	сти населения или Российской Федерации.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах: 1. Свидетельство о гос.регистрации права 37-СС №620374 от 28.05.2015. 2. Кадастровая справка от 16.03.2016 г; 3. Справка от 29.02.2016г от ООО «ТеплоАльянс»
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для установления кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной и внесения изменений в государственный кадастр недвижимости. В связи с этим результат оценки может быть использован только по предполагаемому использованию.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться стоимость</b>	Не указывать (выполнение п. 30 ФСО №7 – не требуется)
<b>Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)</b>	10 октября 2014 года.
<b>Допущения на которых должна основываться оценка</b>	Общие допущения и ограничительные условия приведены в разделе 4 настоящего отчета.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. Сведения о заказчике

<b>Наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ТеплоАльянс»
<b>Реквизиты</b>	ИНН 3711035711, ОГРН 1143711000278, дата присвоения ОГРН 19.02.2014г Адрес: 155120, Ивановская обл., Лежневский район, п. Лежнево, ул. Октябрьская, д. 24

#### 3.2. Сведения об оценщике

<b>Фамилия Имя Отчество</b>	<i>Шмелева Ирина Николаевна</i> Адрес местонахождения: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57
<b>Документ, удостоверяющий личность</b>	серия 2407 №329057 выдан Отделением УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе 27.09.2007 г.
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», г. Москва, Трехсвятительский Большой пер., д. 2/1, стр. 2. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 000557, регистрационный № 0557. Дата внесения в реестр: 16.01.2012г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом ПП № 241762, регистрационный №000721 выдан 29.06.2011г. ГОУ ВПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет». Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» №772401315880 выдано НОУ ВПО «МАОК», регистрационный №2198 от 16.04.2015 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность <i>Шмелевой Ирины Николаевны</i> при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в ООО «Центральное страховое общество» (страховой полис 77700 ОО-000119/14/533 от 15.07.2014 г., период страхования с 15 июля 2014 г. по 14 июля 2017 г.)
Стаж работы в оценочной деятельности	Шмелева И.Н.. – 4 года.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Авангард»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Авангард» ОГРН 1043700584982, дата присвоения 29 ноября 2004 года, фактический адрес: г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57, юридический адрес: г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57.
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Деятельность ООО «Авангард» застрахована в СОАО «ВСК» военно-страховая компания, страховой полис № 16420В4000002 страховая сумма 5 000 000 рублей, срок действия полиса с 13.01.2016 г. по 12.01.2017 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались.

#### 4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Общие допущения и ограничительные условия	<p>Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку (договор № 16 от 11 февраля 2016 года), являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.</p> <p><i>Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:</i></p> <p>Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы после даты оценки, полученные от Заказчика, и допускал, что с</li> </ul>
---	---

даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

- Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

- Согласно п. 24 ФСО №1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. В связи с этим, учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится без учета прав и ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.

- Осмотр объекта оценки выполнен в рамках сроков проведения оценки

- В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам не указана в объявлениях (или других источниках информации), либо указана неточно. В таких ситуациях для выполнения рекомендаций п. 13 ФСО №1 в части достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по состоянию на дату оценки по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа и актуальны по состоянию на дату составления отчета. Оценщик не несет ответственности за возможные изменения, произошедшие с объектами-аналогами после даты составления отчета.

- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т. е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

*Отчет об оценке был сделан при следующих общих ограничениях:*

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов,

	<p>влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</li> <li>• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>• Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</li> <li>• Информация, полученная от Заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и подлинность. Все, предоставленные Заказчиком, документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов.</li> <li>• Пунктом 12 ФСО №3 установлено, что «Документы, предоставленные заказчиком ..., должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прилагаются их копии».</li> </ul>
--	---

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 5.1. Законы, нормативные документы и источники информации

**Стандарты оценочной деятельности**

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611).
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол №4/2010 от 31 августа 2010 г) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г).

**Обоснование применения стандартов оценочной деятельности**

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в подразделе 5.2 настоящего отчета.

Последовательность действий при определении стоимости объекта оценки приведена в подразделе 5.3 настоящего отчета.

#### **Другие источники**

Оценочная деятельность на территории Российской Федерации регулируется Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иных, принимаемых в соответствии с настоящим законом нормативно-правовых актов.

Работа по оценке выполнялась с применением других нормативных документов и специальной литературы. В ходе оценки также использовались документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки и иные источники информации, перечень которых приведен в подразделе 5.4 отчета.

## **5.2. Применяемые понятия и определения**

В соответствии с Федеральными стандартами оценки в настоящем подразделе приведены применяемые в оценке специальные понятия и определения.

#### **Общие понятия оценки**

Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 1).

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
4. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
7. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

8. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

9. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

#### **Подходы к оценке**

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 1).

1. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

2. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

3. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

#### **Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки**

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 2).

1. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

2. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и иных случаях.

## Виды стоимости

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 2).

1. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

2. Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, №4, ст. 251; №12, ст. 1093 №46, ст. 4537; 2003, №2, ст. 167; №9, ст. 805; 2004, №35, ст. 3607; 2006, №2, ст. 172; №31 ст. 3456; 2007, №7, ст. 834; №29, ст. 3482; №31, ст. 4016; 2008, №27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281 №.29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880 № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871 № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52 № 10, ст. 1418).

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для поку-

пателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

3. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

4. Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

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

Согласно ст.3 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г (с изменениями и дополнениями от 13.07.2015г), под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определенная в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г.

**Дополнительные  
понятия и определения,  
используемые в оценке**

В иных нормативных документах и специальной литературе, касающихся вопросов оценки, применяются специфичные термины и понятия. Ниже приведены определения и пояснения с целью однозначности толкования используемых в настоящем отчете терминов и понятий.

*Недвижимость (объект недвижимости)* включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и

потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. *Недвижимое имущество* включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее *рыночной стоимости*, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки.

*Оценка (оценочная деятельность)* – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

*Оценщик* – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

*Стоимость* - является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

*Стоимость замещения* - расчетная величина *затрат на создание объекта* с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время.

*Цена* является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах. Колебания цен во времени являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими соб-

ственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в *спросе* и *предложении* и к значительным изменениям цен.

Под *кадастровой стоимостью* понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (раздел I ФСО №4).

*Земельный участок* – часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. (Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие /В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.:КНОРУС, 2008. – 224 с.)

*Разрешенное использование земель* – эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов. (Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие /В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.:КНОРУС, 2008. – 224 с.)

*Землями населенных пунктов* признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

*Фактор стоимости* – качественная или количественная характеристика объекта, влияющая на стоимость объекта, выраженная в конкретных единицах измерения.

*Улучшения земельного участка* – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий изменяющих качественные характеристики земельного участка.

*Аналог объекта оценки* – сходный по основным экономическим материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

### **5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

#### **Этапы оценки**

В соответствии с п. 23. федерального стандарта оценки ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

### **5.4. Перечень источников информации, используемых при проведении оценки**

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в

отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемой оценщиком при составлении настоящего отчета.

**Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Свидетельство о гос.регистрации права 37-СС №620374 от 28.05.2015.
2. Кадастровая справка от 16.03.2016 г;
3. Справка от 29.02.2016г от ООО «ТеплоАльянс»

**Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

1. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) информационный сайт <http://www.gks.ru>.
2. ЗАО «Ивановский Центр Недвижимости». Информация аналитического отдела, т. 41-42-52. Информация жилищного отдела, т. 32-70-51
4. Агентство недвижимости «Авангард». Информация жилищного отдела, т. 37-66-66.
5. Объявление о продаже аналогичных объектов, сайты <http://ivanovo.barahla.net/>, [web.archive.org](http://web.archive.org), <http://ivanovo.rusuper.ru/lezhnevo>, <http://www.rosreal.ru/Lezhnevo/uchastok/prodam>, [http://ivanovskayaobl.irr.ru/searchads/real-estate/out-of-town/search/keywords=%D0%BB%D0%B5%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D0%BE/page\\_len/](http://ivanovskayaobl.irr.ru/searchads/real-estate/out-of-town/search/keywords=%D0%BB%D0%B5%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D0%BE/page_len/), [www.delta37.ru](http://www.delta37.ru)  
Официальный сайт Администрации Лежневского муниципального района, раздел: торги по продаже, аренде имущества (<http://www.lezhnevo.ru/torgi%7Barchiv%7D.html>).
- Официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов <http://www.torgi.gov.ru/lotSearchArchive.html>
- Инвестиционный портал Ивановской области <http://invest-ivanovo.ru/invest-project/invest-area/green/lejnevo/105/>
- Официальный сайт Администрации городского округа Шуя <http://www.okrugshuya.ru/>
- Официальный сайт Администрации муниципального Шуйского района <http://www.adm-shr.ru>
6. Информационный портал <http://ru.wikipedia.org/wiki/Иваново>
7. Официальный сайт администрации г. Иваново <http://www.ivgoradm.ru/>

**Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература**

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299).
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

(утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611).

6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол №4/2010 от 31 августа 2010 г) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г.)

7. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2004.

8. Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.

8. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие /В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.:КНОРУС, 2008. – 224 с.

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р), распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

11. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2014г

## **6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

1. Свидетельство о гос.регистрации права 37-СС №620374 от 28.05.2015.
2. Кадастровая справка от 16.03.2016 г;
3. Справка от 29.02.2016г от ООО «ТеплоАльянс»

### **6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **6.1.1. Сведения об имущественных правах на оцениваемый объект**

Собственность. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «ТеплоАльянс», ИНН: 3711035711, ОГРН: 1143711000278, дата присвоения ОГРН: 19.02.2014г, адрес: 155120, Ивановская обл., Лежневский р-н. п. Лежнево, ул. Октябрьская, 24. (Свидетельство о гос.регистрации права 37-СС №620374 от 28.05.2015).

#### **6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**

На момент оценки обременений по данному объекту не зарегистрировано.

#### **6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки**

**6.1.3.1 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.**

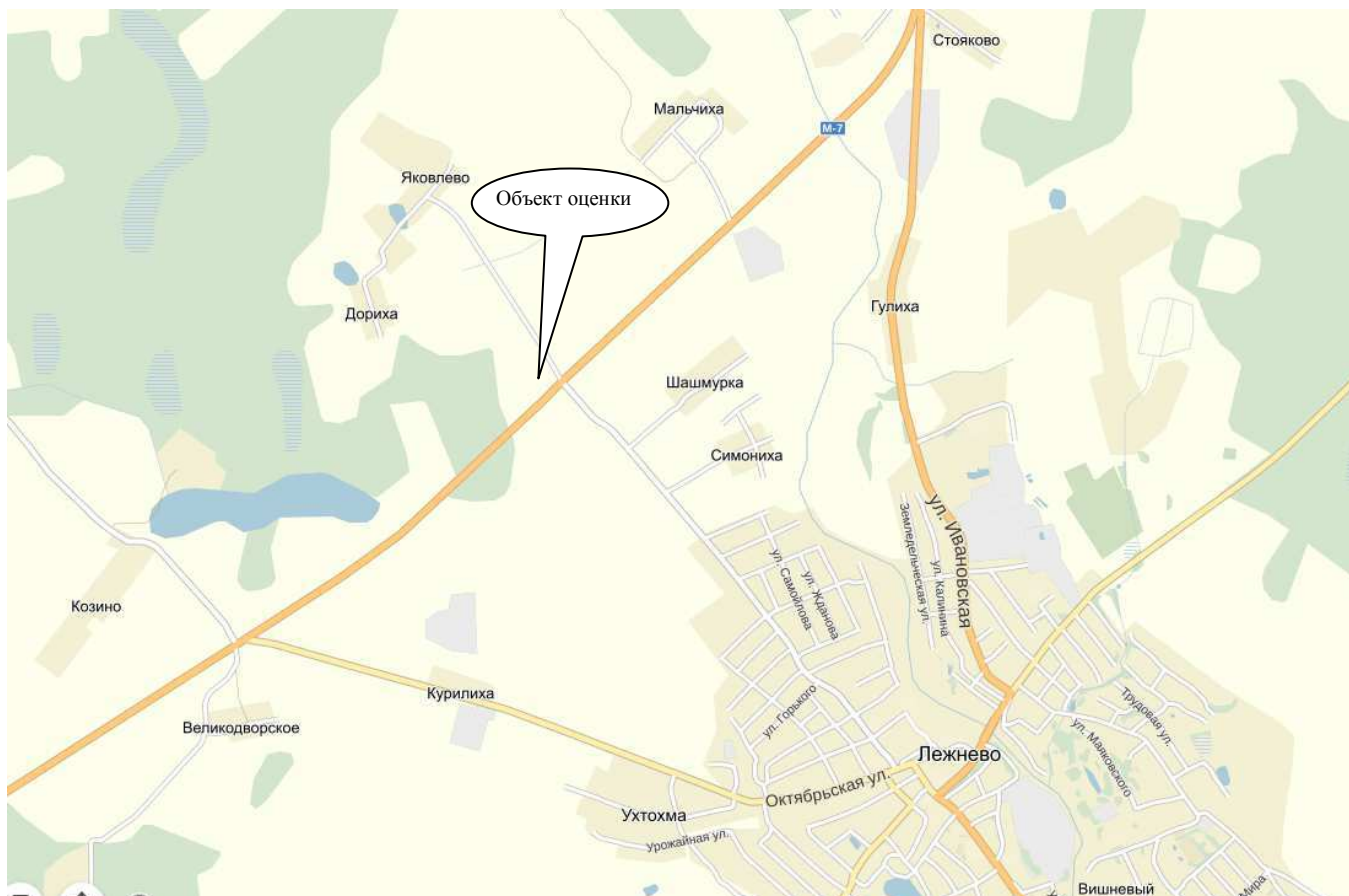
Таблица 1

<b>Местоположение объекта оценки</b>	
<b>Расположение участка</b>	Земельный участок расположен в Лежневском районе Ивановской области – вблизи д. Дориха. В Лежневском районе по состоянию на дату оценки проживает 19 220 чел. <sup>1</sup> Лежневский муниципальный район расположен южнее города Иваново, в бассейне правых притоков рек: Уводи, Ухтохмы и Вязьмы. Через Лежневский район проходит дорога федерального значения Иваново-Москва, Ковров - Ярославль.
<b>Характеристика расположения</b>	

<sup>1</sup> <http://lezhnevo.ru/investicionnyy-pasport.html>

Окружающая застройка	Участок расположен вдоль трассы М-7. Окружающая территория не застроена.
Транспортная доступность	хорошая для личного транспорта
Экологическая обстановка	Загрязненность воздуха и водоемов, уровень шума – средний. Чистота и освещенность территории – удовлетворительная.
<b>Общая характеристика земельного участка</b>	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для общественно-деловых целей
Текущее использование	не используется на момент оценки
Площадь участка, кв.м	56 594,0,0,0
Кадастровый номер	37:09:020319:175
Местоположение	Ивановская обл., Лежневский р-н, вблизи д. Дориха Участок расположен в северо-западной части Лежневского района, вдоль автомагистрали М-7 (Иваново-Москва, Ковров - Ярославль). Удаленность объекта оценки от п. Лежнево (по прямой) – около 2 км, от областного центра г. Иваново – около 27 км.
Кадастровая стоимость, руб.	71 560 283.30 руб. (по данным Кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 16.03.2016г)
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует. На момент оценки объект принадлежал другому собственнику. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на итоговый результат.
Информация об износе объекта оценки	Земельный участок не подвержен износу
Информация об устареваниях объекта оценки	Земельный участок не подвержен устареванию
Наличие коммуникаций	Коммуникации отсутствуют.
Рельеф местности	Равнина (данные визуального осмотра)
Форма участка	участок имеет форму неправильного многоугольника(см. рис. 1 План земельного участка)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	не установлены
Наличие построек на участке	отсутствуют

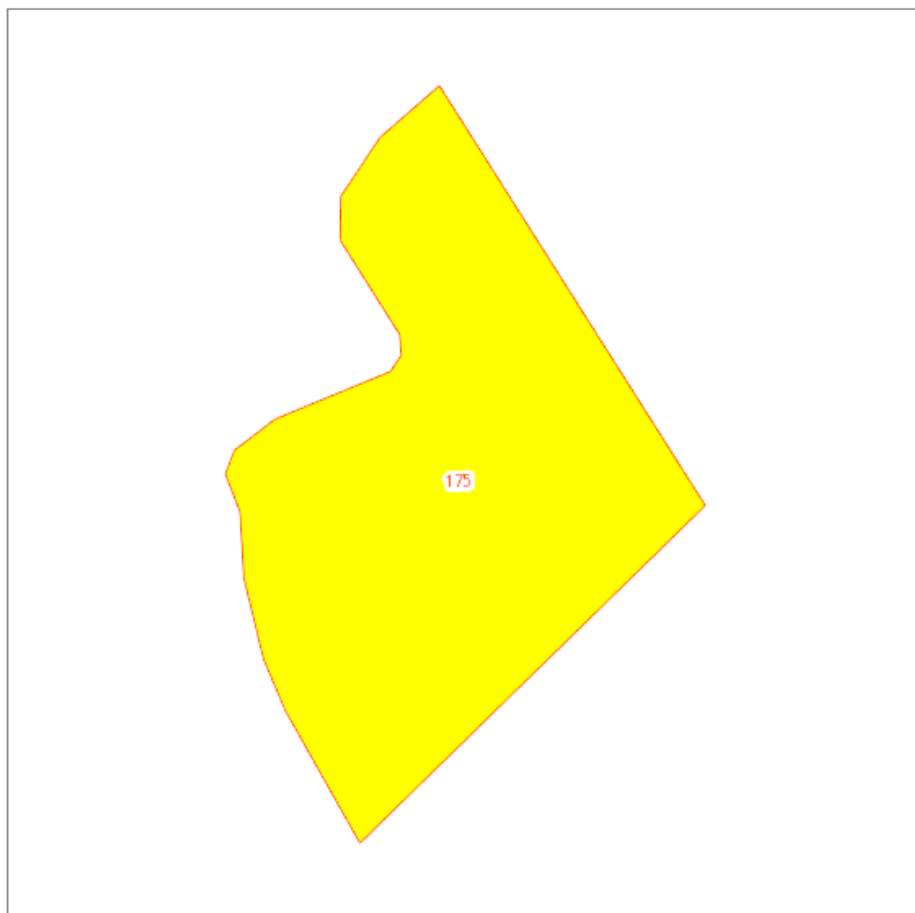
## Местоположение земельного участка на карте Лежневского района Ивановской области



*Рисунок 1 План земельного участка*



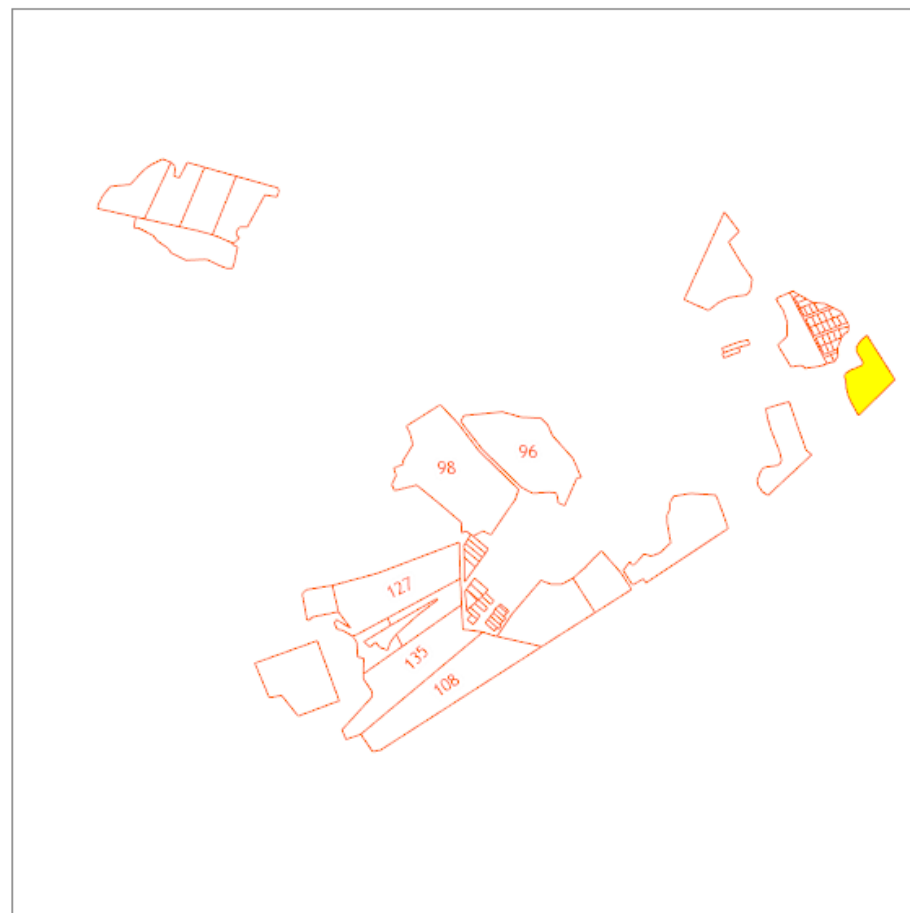
План земельного участка 37:09:020319:175



*Рисунок 2 План кадастрового квартала, земельный участок*



План кадастрового квартала, земельный участок 37:09:020319:175



Источник информации: интернет-портал Росреестра [www.map.rosreestr.ru](http://www.map.rosreestr.ru)

## **6.2. Анализ наиболее эффективного использования**

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) вероятность осуществления - выясняется, является ли предполагаемое использование вероятным;

2) физическая осуществимость - выясняется, имеются ли физические препятствия для осуществления предполагаемого использования (карст, пльвуны, сейсмичность, оползневая опасность и др.);

3) юридическая допустимость - выясняется, является ли использование законным или же есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования (природоохранные, историко-культурные, градостроительные и иные ограничения в использовании территории, например, запрет строительства на особо охраняемой природной территории);

4) финансовая выполнимость - выясняется, является ли предполагаемое использование финансово осуществимым и не приведут ли затраты на снос, расчистку и санацию площадки под новое использование к тому, что новое строительство экономически станет неосуществимым (доход от возведенной постройки не позволит окупить затраты на строительство).

Объектом оценки в настоящем Отчете является объект недвижимости, представляющий собой земельный участок, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, площадью 56 594,0,0 кв.м., кадастровый номер 37:09:020319:175, расположенный по адресу: Ивановская обл., Лежневский р-н, вблизи д. Дориха .

*Вывод:* Согласно п. 20 ФСО №7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

В связи с предполагаемым использованием результатов оценки - для установления кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной и внесения изменений в государственный кадастр недвижимости, оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка.

## **6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, помимо перечисленных выше, у данного объекта не наблюдается.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

**7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

### **Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2014 года<sup>1</sup>**

В сентябре текущего года после августовского снижения отмечен рост экономической активности. По оценке Минэкономразвития России, **ВВП** с исключением сезонного фактора вырос на 0,4 процента. Сентябрьский рост вызван оживлением темпов роста промышленного производства и сельского хозяйства. Положительную динамику сохраняют розничная торговля и платные услуги населению, несмотря на спад темпов роста реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов населения. Между тем, в сентябре продолжились негативные тенденции связанные с сокращением объемов инвестиций в основной капитал и строительства, а также снижения экспортных поставок нефти и газа.

Динамика ВВП по отношению к соответствующему периоду прошлого года по оценке Минэкономразвития России, также существенно улучшилась с 0% в августе до 1,1% в сентябре. Основной положительный вклад также внесла динамика сельского хозяйства и промышленного производства.

Возобновление роста ВВП в сентябре во многом нивелировало падение экономической активности в августе и в целом удалось избежать сезонновыровненного снижения ВВП в третьем квартале. По оценке Минэкономразвития России за III квартал динамика ВВП составила 0% по отношению ко второму кварталу, такая динамика наблюдается второй квартал подряд. По отношению к соответствующему кварталу предыдущего года в III квартале продолжилась тенденция постепенного замедления темпов роста экономики. После прироста на 0,9% в первом квартале, во втором квартале прирост ВВП снизился до 0,8% и в третьем квартале по оценке Минэкономразвития России прирост ВВП составил 0,7 процентов.

С учетом данных за первые два квартала в целом за январь-сентябрь 2014 г. ВВП вырос на 0,8 процента по отношению к соответствующему периоду прошлого года. При этом в отрицательной зоне остаётся динамика таких показателей как производство и распределение электроэнергии, газа и воды, инвестиции и строительство. По остальным макроэкономическим показателям наблюдается рост относительно января-сентября 2013 года.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре продолжилось снижение **инвестиций** в основной капитал с исключением сезонного фактора, которое составило 0,4% после снижения на 1,7% в августе. Также второй месяц подряд снижаются объёмы работ по виду деятельности «**Строительство**». В сентябре они снизились на 0,6% к предыдущему месяцу после снижения на 0,8% в августе.

Одним из основных позитивных моментов в сентябре стала динамика промышленного производства. По **промышленному производству** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после сокращения в августе, в сентябре рост вновь восстановился (июль – 0,2%, август – -0,2%, сентябрь – 1,1 процента).

В добыче полезных ископаемых рост продолжился (июль – -0,2%, август – 1,0%, сентябрь – 0,8 процента).

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в сентябре рост сократился (июль – 0,5%, август – 0,4%, сентябрь – -0,7 процента).

В обрабатывающих производствах в сентябре восстановился рост после сокращения в августе (июль – 0,3%, август – -0,7%, сентябрь – 1,4 процента).

В отраслях промежуточного спроса в сентябре восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и

<sup>1</sup> <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/2014102912>

полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, после пятимесячного сокращения восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, продолжилось сокращение текстильного и швейного производства.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования и после роста в августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

Динамика производства сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре повысилась до 4,1% после снижения на 0,2% в августе.

В отчете за сентябрь Росстатом понижена годовая динамика **реальных располагаемых доходов населения** за август 2014 г. с 3,9% до 3,4 процента. В связи с этим Минэкономразвития России понизило оценку роста реальных располагаемых доходов населения с исключением сезонного фактора за август с 1,4% до 1,0 процента. В сентябре, по оценке Минэкономразвития России, реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора снизились на 2,9% по отношению к предыдущему месяцу.

Росстат также уточнил динамику **реальной заработной платы** за август к августу 2013 г., понизив её до -1,2% против роста на 1,4% по предыдущей оценке. Минэкономразвития России скорректировало в сторону понижения сезонноочищенную оценку августа с 0,3% до -1,4%, в сентябре снижение продолжилось и составило 0,1 процента.

Вместе с тем, несмотря на снижение реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов населения, расходы на покупку товаров и оплату услуг растут, в основном за счет сбережений. Норма чистых сбережений населения с исключением сезонного фактора снизилась с 10,4% в августе до 9,1% в сентябре. Динамика **оборота розничной торговли** с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу в сентябре составила 0,2%, платных услуг населению – 0,3 процента.

На рынке труда ситуация не меняется на протяжении последних пяти месяцев. Уровень **безработицы** составляет, по оценке Минэкономразвития России, 5,2% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

**Экспорт товаров** в сентябре 2014 г., по оценке, составил 41,4 млрд. долл. США (92,3% к сентябрю 2013 г. и 101,0% к августу 2014 года).

**Импорт товаров** в сентябре текущего года, по оценке, составил 25,7 млрд. долл. США (89,4% к сентябрю 2013 г. и 102,3% к августу 2014 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в сентябре 2014 г., по оценке, составило 15,7 млрд. долл. США, относительно сентября предыдущего года снизилось на 2,5 процента.

В сентябре 2014 г. **инфляция** составила 0,7%, с начала года – 6,3% (в сентябре 2013 г. – 0,2%, с начала года – 4,7 процента). Показатель инфляции за годовой период повысился до 8,0% с 7,6% в августе.

**Основные показатели развития экономики**  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2013 год		2014 год		
	сентябрь	январь-сентябрь	август	сентябрь	январь-сентябрь
ВВП <sup>1)</sup>	101,2	101,1	100,0	101,1	100,8
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,2	104,7	100,2	100,7	106,3
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	101,3	100,1	100,0	102,8	101,5
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	101,1	99,9	99,4	103,6	102,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,8	102,3	104,7	116,6	107,7
Инвестиции в основной капитал	98,7	99,4	97,3 <sup>5)</sup>	97,2 <sup>5)</sup>	97,5 <sup>5)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	97,1	98,9	96,6	95,6	96,7
Ввод в действие жилых домов	134,3	111,8	110,7	107,8	124,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	99,9	103,7	103,4	100,6	100,7
Реальная заработная плата	106,3	105,7	98,8	99,0 <sup>5)</sup>	102,1 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	29346	29044	30763	31071 <sup>5)</sup>	31487 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,3		4,8	4,9	
Оборот розничной торговли	103,2	103,9	101,4	101,7	102,3
Объем платных услуг населению	103,1	102,4	101,1	101,9	101,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,8	383,5	40,9	41,4 <sup>1)</sup>	383,8
Импорт товаров, млрд. долл. США	28,7	248,4	25,1	25,7 <sup>1)</sup>	232,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	110,9	107,7	101,1	95,8	105,1

<sup>1</sup> Оценка

<sup>2</sup> август и сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь - в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>4</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5</sup> Оценка Росстата.

<sup>6</sup> Предварительные данные.

### Краткая характеристика Ивановской области

**Ивановская область** — административно-территориальная единица в европейской части России, субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

**Площадь** — 21 437 км<sup>2</sup>.

**Население** — более 1000 тыс. человек

**Областной центр** — город Иваново, расстояние от Иваново до Москвы — 275 км.

#### География

Область расположена в центре европейской части России. Большая часть лежит в междуречье Волги и Клязьмы. Площадь — 21 437 км<sup>2</sup> (одна из самых маленьких областей России, больше только Калининградской). Граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями. Протяженность территории с севера на юг — 158 км, с запада на восток — 230 км.

**Рельеф, геология и полезные ископаемые**

Поверхность области — низменная, слабо всхолмленная равнина, приподнята над уровнем моря на 120—150 метров. Небольшие возвышения встречаются на юго-западе в районе Юрьевоцкого Ополя и на севере в районе Плес – Галичской гряды. Наивысшая точка области — 196,7 метров над уровнем моря находится на гряде в Заволжском районе. Центральная и юго-восточная части области низменные, на берегу Клязьмы находится наименьшая отметка в 75 метров. На плоской песчаной равнине здесь можно увидеть много мелких озер, торфяных болот. Целое скопление карстовых воронок встречается в Савинском районе. В области встречаются и моренные останцы, широко известна гряда в окрестностях Шуи, с расположенным на ней лесным массивом «Осиновая гора».

### **Полезные ископаемые**

На территории Ивановской области числятся 143 месторождения общераспространенных полезных ископаемых, из которых в группе эксплуатируемых числятся 43 месторождения. В добывающей отрасли региона осуществляют свою деятельность 34 предприятия, имеющие долгосрочные лицензии на право пользования недрами по 5 видам полезных ископаемых, из них 25 лицензий – на добычу песчано-гравийного материала, 13 – на добычу строительного песка, 2 – на добычу суглинков, 2 – на добычу торфа и 1 – на добычу известняка.

Общий годовой объем добычи общераспространённых полезных ископаемых региона в 2013 году составил 3,7 млн. м<sup>3</sup>. Песчано-гравийной смеси было добыто 3515 тыс.м<sup>3</sup>, песка строительного – 160 тыс.м<sup>3</sup>, суглинков – 29,3 тыс.м<sup>3</sup>.

Изучены запасы строительных материалов: суглинки легкоплавкие для производства керамического кирпича (разведанных 33 млн.м<sup>3</sup> и оцененных 14,7 млн.м<sup>3</sup>), керамзитовое сырьё (разведанных 14,2 млн.м<sup>3</sup>), строительные и силикатные пески (73,8 млн.м<sup>3</sup>) и песчано-гравийный материал (разведанных 133,5 млн. м<sup>3</sup> и оцененных 29,5 млн.м<sup>3</sup>).

В области имеются формовочные пески. Запасы месторождения «Крутцы» по категориям А+В+С1 – 7,7 млн. м<sup>3</sup>, С2- 1,9 млн. м<sup>3</sup>. Разведаны 1456 месторождений торфа с балансовыми запасами промышленных категорий 64,4 млн.тонн и оцененных 7,2 млн.тонн.

Выявлено Кудреватинское (Лежневский район) месторождение стекольных песков федерального значения с оцененными запасами 1216 тыс. м<sup>3</sup>. В Юрьевоцком районе изучено месторождение фосфоритов федерального значения «Дарковское» на площади 1229 га с запасами — 4525 тыс. тонн.

На территории области на 01.01.2014 насчитываются 130 месторождений и участков месторождений пресных подземных вод, в том числе эксплуатирующихся – 85. Общие прогнозные эксплуатационные ресурсы пресных подземных вод составляют 2,6 млн м<sup>3</sup>/сут. На территории области разведаны 12 месторождений минеральных подземных вод с запасами 1,5 тыс м<sup>3</sup>/сут.

### **Климат**

Климат области умеренно континентальный. Для него характерно сравнительно теплое лето и умеренно морозная зима с устойчивым снежным покровом. Наиболее холодным месяцем года традиционно является январь со среднемесячной температурой –11,5°С ÷ –12°С, а самым теплым месяцем лета — июль со среднемесячной температурой +17,5°С ÷ +18°С. Осадков выпадает порядка 550—600 мм в год.

Преобладающим направлением ветра является юго-западное. Ледостав на реках начинается в последних числах ноября, на Горьковском водохранилище в середине декабря. Максимальная за зиму высота снежного покрова приходится на первую декаду февраля и составляет около 30-50 см. Почва промерзает на глубину от 25 до 45 см. Колебания водного режима рек на хозяйственную деятельность заметного влияния не оказывают.

### **Гидрография**

На территории области насчитывается около 1700 рек и ручьёв и более 150 озёр. Самой крупной рекой является Волга, с расположенным на ней Горьковским водохранилищем и притоками Шача, Мера, Елпать.

Основная же часть стока относится к бассейну Клязьмы, среди них: Нерль (с притоком Ухтома), Увось (с притоками Ухтома и Вязьма), Теза (с притоками Парша и Люлех) и Лух (с притоком Ландех). Основная часть озёр находится в центре и на юге области это Подозёрское,

Юрицинское, Гусевское, Серковское в Комсомольском районе, озёра-старицы Ореховое, Долгое и Сорокино в Клязминском заказнике, озёра Шадрино, Ламское, Святое, Поныхарь, Заборье, и самое глубокое в области Клецинское (35 метров) находятся в Южском районе. Значительная часть мелких озёр заболачивается, множество озёр образовалось на выработанных торфяниках. Крупнейшее и наиболее легкодоступное озеро Рубское (площадь зеркала — 2,97 км<sup>2</sup>) находится в Тейковском районе по дороге А113 Кострома—Владимир.

Кроме Горьковского на территории области несколько водохранилищ, среди них Увдовское (дополняемое каналом Волга — Увody) и Моркушское.

Площади земель под поверхностными водными объектами, включая болота, составили 115,7 тыс. га (5,4 %). Из них под реками, ручьями, озерами, водохранилищами, прудами — 65,0 тыс. га, под болотами — 50,7 тыс. га.

Преобладающий тип почв — дерново-подзолистый с малым количеством гумуса, супесчаный в центральной и южной, суглинистый в северо-восточной частях региона. Кроме того распространены осушённые торфяные почвы, земли в Балахнинской низменности заняты болотными, а в Ильинском и Гаврилово-Посадском районах встречаются серые лесные почвы.

### **Экология**

Экологическая обстановка в Ивановской области относительно благополучная. В регионе отсутствуют крупные экологически опасные производства, а высокая доля лесных территорий, равномерно распределённых по области, позволяет компенсировать негативное воздействие, оказываемое на природу антропогенной деятельностью.

Экологическими проблемами региона являются проблемы захоронения бытовых отходов на объектах, исчерпавших свои ресурсы, наличие объектов накопленного экологического ущерба, прежде всего на территории бывшего Заволжского химического завода и в районе неудачного подземного ядерного взрыва «Глобус-1. Наибольшее влияние на качество атмосферного воздуха в крупных населённых пунктах оказывают выбросы автотранспорта. В областном центре эта проблема является наиболее актуальной в связи с отсутствием окружной дороги.

Из природоохранных объектов выделяется федеральный Клязминский заказник, часть которого расположено на территории Савинского и Южского районов. На территории заказника под особой охраной находится редкий зверек, обитающий в воде — выхухоль.

### **Демография**

Население 1043,1 тыс. человек (на 01.01.2014)

Плотность населения: 48,7 чел/км<sup>2</sup> (на 01.01.2014).

Удельный вес городского населения: 81,1 % (на 01.01.2014).

Численность трудовых ресурсов за 2012 год составила 620,2 тыс. человек, занятых в экономике — 492,1 тыс. человек. Численность официально зарегистрированных безработных на начало 2014 года составила 5,9 тыс. человек, уровень безработицы — 1,1 % к экономически активному населению.

### **Административное деление**

В состав области входят 21 муниципальный район, 6 городских округов.

## **Основные тенденции социально-экономического развития Ивановской области на 1 октября 2014 года<sup>1</sup>**

Основные экономические показатели, сложившиеся в январе-сентябре текущего года, а также сравнительные данные с аналогичным периодом прошлого года, представлены в таблице

<sup>1</sup> <http://ksp37.ru/FILES/454f7bf3eabe4bc5ab9a7959cbf484f0.pdf>

Основные экономические показатели	Абсолютные данные за январь-сентябрь 2014 года, млн руб.	Январь-сентябрь 2014 года в % к январю-сентябрю 2013 года	Январь-сентябрь 2013 года в % к январю-сентябрю 2012 года
1	2	3	4
1. Индекс промышленного производства	-	94,2	106,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по чистым видам деятельности:			
2. Добыча полезных ископаемых	614,2	108,1	91,3
3. Обрабатывающие производства	56 946,3	90,7	105,8
4. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	17 327,1	99,4	111,8
5. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	15 003,9	97,8	131,9
6. Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (в действующих ценах, по расчетам)	10 631,7	95,1	95,0
7. Грузооборот транспорта, млн. т-км	731,7	99,3	100,4
8. Оборот организаций связи	5 312,1	103,2	105,2
9. Оборот розничной торговли	104 983,8	104,2	109,7
10. Оборот общественного питания	4 012,1	102,4	113,8
11. Объем платных услуг населению	27 584,0	107,5	102,6
12. Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	111,9	111,0	96,1

В январе-сентябре 2014 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года рост значений наблюдается по 6-и из 12-и перечисленных в таблице экономических показателей:

-объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по чистым видам деятельности в действующих ценах: «добыча полезных ископаемых» (на 8,1 процентных пункта),

-оборот организаций связи (на 3,2 процентных пункта),

-оборот розничной торговли (на 4,2 процентных пункта),

-оборот общественного питания (на 2,4 процентных пункта),

-объем платных услуг населению (на 7,5 процентных пункта),

-ввод в действие жилых домов (на 11,0 процентных пункта).

По 2-м показателям из вышеприведенного списка рост значений сменил их существенное падение,отмечаемое в аналогичном периоде прошлого года: темпы роста показателей «Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по чистым видам деятельности в действующих ценах: «добыча полезных ископаемых» и «Ввод в действие жилых домов» в январе-сентябре 2013 года составили 91,3 % и 96,1 % к уровню января-сентября 2012 года соответственно.

Наибольший темп роста к уровню аналогичного периода прошлого года сложился по показателю «Ввод в действие жилых домов» –111,0 % 4 (значительный темп роста показателя отмечался и в первом полугодии текущего года –139,6 %).

Согласно данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области (далее –Ивановостат) в январе-сентябре 2014 года организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования и индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств построено 1230 новых благоустроенных квартир общей площадью 111,9 тыс.кв.м, (справочно: за аналогичных период 2013 года - 985 новых благоустроенных квартир общей площадью 100,9 тыс.кв.м). Ивановостат также приводит аналогичные показатели соседних областей: во Владимирской области в январе-сентябре 2014 года введено 319,1 тыс. кв.м жилья, в Ярославской области –457,6 тыс. кв.м жилья

Населением за счет собственных и заемных средств введено 55,9 тыс.кв. метров (271 дом) или 50,0 % от введенного по области жилья. По сравнению с январем-сентябрем 2013 года ввод жилья индивидуальными застройщиками снизился на 5,9%. Темп роста объема платных услуг населению составил 107,5 % к соответствующему периоду 2013 года. Объем платежей за

коммунальные услуги, составляющих 30,8 % в общем объеме платных услуг населению, в рассматриваемом периоде увеличился на 0,6 процентных пункта по сравнению с уровнем того же периода прошлого года, по транспортным услугам (13,8 % в общем объеме платных услуг населению) –на 29,3 процентных пункта, за бытовые услуги (12,2 % в общем объеме платных услуг населению) –на 9,2 процентных пункта, за услуги системы образования (5,6 % в общем объеме платных услуг населению) –на 6,5 процентных пункта, учреждений культуры (1,7 % в общем объеме платных услуг населению) –на 10,7 процентных пункта, за услуги физической культуры и спорта (0,9 % в общем объеме платных услуг населению) –на 1,5 процентных пункта. Среди платных услуг населению высокий прирост к уровню 9 месяцев прошлого года отмечается по туристским услугам (на 23,6 процентных пункта) и ветеринарным услугам (на 13,1 процентных пункта), однако, их удельный вес в общем объеме данного экономического показателя относительно мал -2,0 % и 0,2 % соответственно.

На фоне преобладающей тенденции роста объемов платежей за услуги населению, снижение данного показателя в рассматриваемом периоде в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, отмечается в следующих группах платных услуг населению:

-за услуги связи (12,4 % в общем объеме платных услуг населению) –на 4,2 процентных пункта,

-жилищные услуги (5,7 % в общем объеме платных услуг населению) –на 6,7 процентных пункта,

-медицинские услуги (5,8 % в общем объеме платных услуг населению) –на 1,4 процентных пункта,

-на услуги правового характера услуги (1,2 % в общем объеме платных услуг населению) –на 3,2 процентных пункта

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2014 года составил 104983,8 млн руб., что в товарной массе составляет 104,2 % к январю-сентябрю 2013 года. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-сентябре 2014 года составил 47,9%, непродовольственных товаров -52,1% (в январе-сентябре 2013 года –51,1% и 48,9% соответственно).

По 5-ти экономическим показателям, по которым в январе-сентябре 2013 года наблюдалась положительная динамика, в рассматриваемом периоде отмечается падение значений к уровню аналогичного периода прошлого года: «Индекс промышленного производства», объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «обрабатывающим производствам», по «производству и распределению электроэнергии, газа и воды», «объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», « грузооборот транспорта». В рассматриваемом периоде 2014 года темп роста по показателю «Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей» составил 95,1 % к уровню соответствующего периода прошлого года (в январе –сентябре 2013 года значение данного показателя также не достигло уровня того же периода 2012 года на 5,0 процентных пункта).

Индекс промышленного производства за 9 месяцев текущего года уменьшился в сравнении с соответствующим периодом прошлого года на 5,8 процентных пункта. Значение данного показателя по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» составило 117,0 % (прошлогоднее значение -100,5 %). В разрез с положительной динамикой по указанному виду экономической деятельности индексы промышленного производства по видам деятельности «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составляют 94,3 % и 93,1 % соответственно (прошлогодние значения –107,6 % и 102,8 % соответственно). Среди обрабатывающих производств снижение индекса промышленного производства наблюдается, прежде всего, в производстве транспортных средств и оборудования (на 53,0 процентных пункта), в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака (на 16,7 процентных пункта), рост индекса промышленного производства –в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 37,5 процентных пункта), в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (на 23,5 процентных пункта).

Согласно данным ежемесячного статистического доклада Ивановостата «Социально-экономическое положение Ивановской области» за рассматриваемый период индекс потреби-

тельских цен составил 107,6 % (сентябрь к декабрю предшествующего года), что на 2,1 процентных пункта выше прогнозного значения данного показателя согласно постановлению Правительства Ивановской области от 28.06.2013 № 252-п (ред. от 27.09.2013) «О прогнозе социально-экономического развития Ивановской области на 2014 год и на период до 2016 года».

## **Краткая характеристика Лежневского муниципального района Ивановской области<sup>1</sup>**

### **Географическая характеристика**

Лежневский муниципальный район расположен в южной части города Иваново, в бассейне правых притоков рек: Уводи, Ухтохмы и Вязьмы. Административный центр Лежневского муниципального района – поселок Лежнево, находится в 27 километрах южнее города Иваново. Ближайшая железнодорожная станция – это станция Иваново Северной железной дороги. Через Лежневский район проходит дорога федерального значения Иваново-Москва, Ковров - Ярославль.

### **Территория**

- 1 Общая площадь земель муниципального образования (тыс. га) - 77,25
- 2 Общая площадь застроенных земель (тыс. га) – 3,11
- 3 Незастроенные территории (тыс. га) – 74,14
- 4 Земли сельскохозяйственного назначения (тыс. га) – 23,74
- 5 Земли лесного фонда (тыс. га) – 47,09  
в т.ч. покрытые лесами (тыс. га) – 43,06
- 6 Площади под древесно-кустарниковой растительностью, не входящие в лесной фонд (тыс. га) – 0,5
- 7 Болота (тыс. га) – 1,05
- 8 Водоемы (тыс. га) - 0,66
- 9 Водные объекты

По району протекает 11 рек – Уводь, Вязьма, Ухтохма, Жуковка, Шепелевка, Кочериха, Востра, Подокса, Смердяга, Золотоструйка, Иневеж – протяженностью 147 км и 20 ручьев протяженностью 44, 7 км.

Имеется также 3 крупных озера: «Красное» - площадью 25 га (д. Аладино), «Черное» - 10 га (д. Таковец), «Селецкое» - 11 га (д. Корнево).

- 10 Земли особо охраняемых территорий (тыс. га) – 0,08

### **Население и трудовые ресурсы**

**Количество населенных пунктов (ед.) – 132**

**Численность постоянного населения на 01.01.2014 г.** Всего (тыс. чел) - 19,22, в том числе:

- Численность городского населения (тыс. чел.) – 7,94
- Численность сельского населения (тыс. чел.) – 11,28
- Плотность населения (чел. / кв.км.) – 24,88

### **Доходы населения.**

Среднемесячная заработная плата (тыс. руб.) – 12,462

### **Общая экологическая ситуация**

Наличие объектов катастрофической опасности (ед.) – газопровод, нефтепровод

## **ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ**

### **Основные виды экономической деятельности в промышленности**

- 1 Валовая продукция промышленности за 2013 год (млн. руб.) - 643,71
- 2 Промышленные (крупные и средние) предприятия (ед.) - 8
- 3 Перечень основных предприятий

---

<sup>1</sup> Источник информации: официальный сайт Лежневского муниципального района <http://lezhnevo.ru/investicionnyy-pasport.html> Информация по состоянию на 01.01.2014г, более актуальной информации на дату оценки не обнаружено.

Наименование предприятия	Основное производство	Ф.И.О. руководителя, телефон	Адрес предприятия
ООО «Мега»	Пряжа и суровье хлопчатобумажное	Директор - Коляганова Елена Александровна, тел. 8(49357)28293	155101 Ивановская обл., Лежневский район, с. Новые Горки, ул. Фабричная, д. 1
«Чернцкая прядильно-ткацкая фабрика» ИП Титова Е.А.	Пряжа и суровье хлопчатобумажное	Директор Титов Евгений Александрович 8 (4932) 356446	155116 Ивановская обл., Лежневский район, ул. Фабричная, д. 2
ООО «Стеклолента»	Стеклолента	Генеральный директор Акулов Александр Андреевич тел. 8(4922)432162, факс (4932)494044	155110 Ивановская обл., Лежневский район, с. Хозниково
ООО «Консул»	Производство швейных изделий	Директор Чернова Татьяна Викторовна 8(49357)22667	155120 Ивановская обл. Лежневский район, ул. 1 Интернациональная, 2-а
ООО «Ника»	Производство строительных и нетканых материалов	Директор Кисляков Николай Владимирович 8(49357)22286	155120 Ивановская обл. Лежневский район, ул. Ивановская, д. 30-Б
Предприятия группы компании «Стандарт-Пласт»	Производство продукции для вибро-, тепло-, шумоизоляции	Воскун Михаил Дмитриевич тел. 84932-32-41-42	155120 Ивановская обл. Лежневский район, дер. Курилиха

#### Отраслевая структура, %

- обрабатывающее производство – 50,5
- сельское хозяйство – 34,3
- транспорт и связь – 3,0
- производство и распределение теплоэнергии, газа и воды – 6,7
- строительство – 0,6

#### Основные виды экономической деятельности в сельском хозяйстве.

1. Валовая продукция за 2013 год (млн. руб.) – 566,87
2. Прирост объема продукции в сельском хозяйстве (%) – 118
3. Продукция растениеводства (млн. руб.) – 82,2
4. Продукция животноводства (млн. руб.) – 484,67
5. Количество зарегистрированных сельскохозяйственных предприятий (ед.) - 24
6. Количество зарегистрированных фермерских хозяйств (ед.) – 29
7. Перечень основных сельхозпредприятий:

Наименование предприятия	Основное производство	Ф.И.О. руководителя, телефон	Адрес предприятия
ООО «Ивановская птицефабрика»	Разведение сельскохозяйственной птицы, производство яйца	Генеральный директор - Горбачев Николай Владимирович тел.8(4932)314510	155125 Ивановская обл., Лежневский район, с. Шилыково
ЗАО Агрофирма «Сабиново»	Молочно-мясное направление	Председатель - Абдуллаев Магомед Гаджиевич тел. 8(49357)27072	155126 Ивановская обл., Лежневский район, д. Сабиново, ул. Новая, д. 4
ЗАО «Стоянцево»	Растениеводство	Директор - Томилин Андрей Вадимович тел. 8(49357)24181	155116 Ивановская обл., Лежневский район, с. Чернцы, ул. Центральная, д. 45
ООО «Чернцы»	Молочно-мясное направление	Директор – Волков Григорий Дмитриевич тел. 9158345183	155116 Ивановская обл., Лежневский район, с. Чернцы, ул. Совхозная, д. 3
СПК «Нива»	Растениеводство	Бритвин Валерий Борисович Тел. 9106673308	155120 Ивановская обл., Лежневский район, д. Бушманово, д.21

**Общий объем розничного товарооборота, включая общественное питание за 2013 год (млн. руб.) – 974,72**

#### ИНФРАСТРУКТУРА

**Основные транспортные магистрали (названия). - Дорога федерального значения Иваново-Москва, дороги областного значения Иваново-Савино, Иваново-Шуя**

- 1 Протяженность автомобильных дорог (км.) – 343,2
- 2 Протяженность автомобильных дорог с твердым покрытием (км.) – 150,6

**Железнодорожный транспорт** - отсутствует  
Ближайшая ж/д станция в г. Иваново – 35 км.

## **ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПОЛИТИКА**

### **1 Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования.**

1.1 Всего за 2013 г. (млн. руб.) - 134,92

1.2 Инвестиции по крупным и средним предприятиям и организациям (млн. руб.) – 90,38

1.3 Инвестиции производственного назначения (млн. руб.) - 75,37

1.4 Инвестиции непромышленного назначения (млн. руб.) – 59,55

### **2 Инвестиции в промышленность**

2.1 всего (млн. руб.) – 11,72

### **3 Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий и организаций по источникам финансирования.**

3.1 Собственные средства, всего (млн. руб.) – 68,68

в том числе:

3.2 Прибыль (млн. руб.) – 6,49

3.3 Привлеченные средства, всего (млн. руб.) – 21,7

3.4 Бюджетные средства, всего (млн. руб.) – 14,7

из них:

3.5 федеральный бюджет (млн. руб.) – 1,86

3.6 бюджеты субъектов РФ и местный бюджет (млн. руб.) – 12,84

### **4 Приоритетные направления инвестиционной политики.**

4.1. Производство и переработка с/х продукции.

4.2. Создание новых экологически безвредных производств.

4.3. Строительство и газификация жилья.

4.4. Организация активного отдыха населения.

4.5. Расширение ассортимента оказания бытовых услуг населения.

## **ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ<sup>1</sup>** **Выполнение индикаторов комплексной программы** **по земельно-имущественным отношениям**

	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г		
				план	отчет	% к плану
Доля сформированных органами местного самоуправления земельных участков, предназначенных в соответствии с Законом Ивановской области от 31.12.2002 N 111-ОЗ "О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность гражданам Российской Федерации» для предоставления в собственность женщинам, родившим третьего ребенка или последующих детей, начиная с 1 января 2011 года, по отношению к количеству граждан, имеющих право на получение бесплатно земельного участка по данному основанию, %	0	0	100	100	100	100

В соответствии с Законом Ивановской области от 31.12.2002 №111-ОЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность гражданам Российской Федерации», постановлением Администрации Лежневского муниципального района Ивановской области от 21.01.2011 г. № 9 «Об утверждении порядка бесплатного предоставления в собственность гражданам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных

<sup>1</sup>Отчет о деятельности Администрации Лежневского муниципального района за 2013 год  
<http://www.lezhnevo.ru/social-no-ekonomicheskoe-razvitie-rayona.html>

участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством имеет право распоряжаться Администрация Лежневского муниципального района Ивановской области», на основании 6 обращений граждан (многодетных семей) были предоставлены бесплатно в собственность земельные участки.

Всего в 2013 году в собственность, постоянное бессрочное пользование отделом имущественных и земельных отношений был предоставлен 128 земельный участок, общей площадью 23,15 га.

Для строительства (в собственность/аренду) в 2013 году было предоставлено 133 земельных участков общей площадью 17,27 га, в том числе для жилищного и индивидуального жилищного строительства 52 земельных участков, общей площадью 4,79 га.

Доходы от продажи в 2013 году земельных участков в бюджет Лежневского муниципального района составили 1583488 руб., в консолидированный бюджет 3166976 руб.

Доходы от аренды в 2013 году земельных участков в бюджет Лежневского муниципального района составили 973542 руб., в консолидированный бюджет 1947084 руб.

*Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.*

Нестабильность геополитической ситуации и боязнь дальнейшего обесценивания национальной валюты стали причиной, стимулирующей людей вкладывать свои сбережения в недвижимость.

Число покупателей, желающих вложить свои средства в недвижимость, что по-прежнему остается одним из самых надежных способов для сбережения средств, продолжит расти. Череда банковских банкротств заставляет владельцев свободных денег стремиться к уменьшению риска убытков, вкладывая средства в недвижимость.

В целом, рынок недвижимости в отличие от финансовых рынков не так чувствителен к политическим событиям, ему требуется достаточно много времени на адаптацию, поэтому делать сейчас какие-либо прогнозы в связи с ситуацией в стране и в Иваново сложно. Инертность в сфере недвижимости отмечают многие эксперты, но серьезных изменений не предполагает никто, конечно, если не случится форс-мажор в макроэкономике.

Так как доходная часть нашей экономики формируется за счет реализации основных энергоносителей, то сокращение объемов потребления нефти и газа Европой неизбежно повлияет на Россию, а, следовательно, - и на рынок недвижимости. Если политическая и экономическая ситуации в стране будут обостряться, и это выльется в новый этап кризиса, обвал цен на отечественном рынке и снижение стоимости не исключены.

## **7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

**Рынок недвижимости** - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создание), употребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местопо-

ложению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов: Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики,
- земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемый земельный участок предназначен для общественно-деловых целей. Согласно Таблице соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования<sup>1</sup>, объект оценки относится к землям под офисно-торговую застройку

### Обзор состояния рынка земельных участков Ивановской области

Земельный фонд Ивановской области на 1 января 2014 года составляет 2143,7 тыс. га и распределен по следующим категориям земель:<sup>2</sup>

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли населенных пунктов.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
5. Земли лесного фонда.
6. Земли водного фонда.
7. Земли запаса.

Наибольшие площади составляют категории «Земли лесного фонда» - 1011,6 тыс.га (47,2%), «Земли сельскохозяйственного назначения» - 868,4 тыс.га (40,5%), «Земли населенных пунктов» - 111,1 тыс.га (5,2%), «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» - 85,8 тыс.га (4,0%), «Земли водного фонда» - 44,4 тыс.га (2,1%). Распределение земельного фонда по категориям приведено на рис. 1-1.

Структура земель по категориям и динамика их изменения в 2013 году приведены в таблице 2.

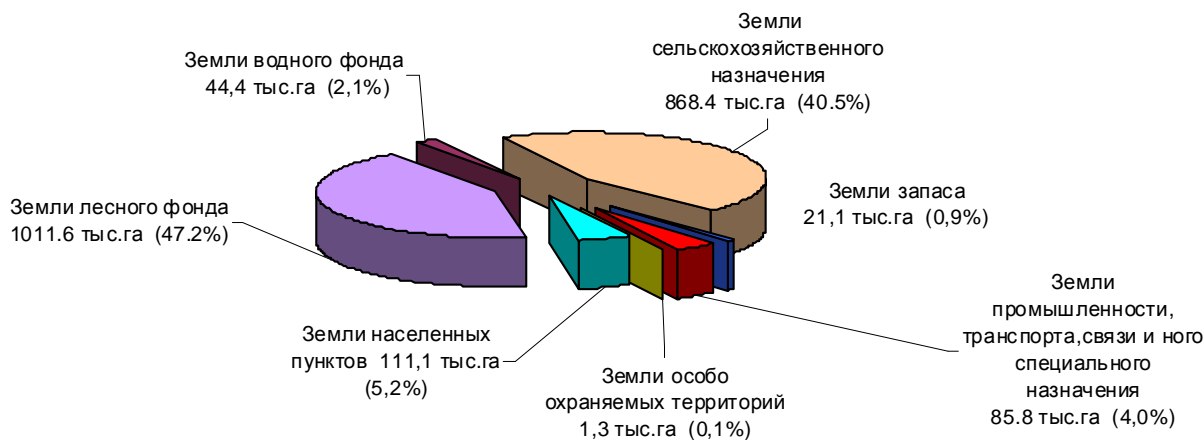


Рис. 1-1 Распределение земель Ивановской области по категориям

### Структура земель по категориям и динамика их изменения

Таблица 2

№ п/п	Категория земель	Общая площадь, тыс. га				
		2012 год	%	2013 год	%	изменения (+, -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	868,6	40,5	868,4	40,5	- 0,2
2	Земли населенных пунктов	111	5,2	111,1	5,2	+ 0,1

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2014г. стр.103 Часть II Корректирующие коэффициенты для земельных участков. Раздел 1. Основные предпосылки для определения корректирующих коэффициентов. п.1.1. Классификация земельных участков.

<sup>2</sup> <http://to37.rosreestr.ru/kadastr/zem-monitor/> доклад о состоянии и использовании земель Ивановской области, входящей в состав Центрального федерального округа, в 2013 году (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии)

3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	85,7	4,0	85,8	4,0	+ 0,1
4	Земли особо охраняемых территорий	1,3	0,1	1,3	0,1	-
5	Земли лесного фонда	1011,6	47,2	1011,6	47,2	-
6	Земли водного фонда	44,4	2,1	44,4	2,1	-
7	Земли запаса	21,1	0,9	21,1	0,9	-
	Итого по области	2143,7	100	2143,7	100	-

Распределение земель Ивановской области по категориям в разрезе муниципальных районов по состоянию на 1 января 2014 года приведены в таблице 3

### Структура земель по категориям в разрезе муниципальных районов

Таблица 3

№ п/п	Наименование муниципальных районов и городских округов	Земли сельскохозяйственного назначения, га	Земли населенных пунктов, га	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения, га	Земли особо охраняемых территорий и объектов, га	Земли лесного фонда, га	Земли водного фонда, га	Земли запаса, га
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Верхнеландеховский	28488	1784	531	-	31811	-	-
2	Вичугский	47793	4516	1379	38	45793	960	43
3	Гаврилово-Посадский	59038	5153	1507	-	28528	237	64
4	Заволжский	38054	2312	1051	66	65960	3664	3727
1	2	3	4	5	6	7	8	9
5	Ивановский	38273	7362	3907	323	55339	2344	1562
6	Ильинский	80547	5355	1002	-	53014	-	91
7	Кинешемский	55862	6024	1069	361	90668	4278	8
8	Комсомольский	54804	4626	6896	9	48024	96	5531
9	Лежневский	23743	3045	2594	82	47785	-	3
10	Лухский	40728	3143	555	-	50377	-	710
11	Палехский	36393	3564	509	2	44792	-	-
12	Пестяковский	25184	2971	24432	-	59341	-	-
13	Приволжский	34045	3400	472	34	21486	749	-
14	Пучежский	36234	4254	569	9	28539	8846	9
15	Родниковский	43998	4889	1065	71	43393	-	81
16	Савинский	35438	4031	1874	-	43970	-	813
17	Тейковский	39135	4215	16335	150	63979	-	3698
18	Фурмановский	35149	2363	1951	62	34411	303	495
19	Шуйский	50522	4892	1365	20	48615	346	694
20	Южский	29758	4005	16107	59	80116	707	3541
21	Юрьевецкий	34942	2863	635	-	25656	21855	21
22	г. Вичуга	-	3046	-	-	-	-	-
23	г. Иваново	-	10537	-	-	-	-	-
24	г. Кинешма	-	4890	-	-	-	-	-
25	г. Тейково	-	1720	-	-	-	-	-
26	г. Фурманов	-	1586	-	-	-	-	-
27	г. Шуя	-	3329	-	-	-	-	-
28	г. Кохма	-	1260	-	-	-	-	-

#### *Земли населенных пунктов*

В эту категорию земель входят земли, расположенные в пределах границ городских и сельских населенных пунктов.

По состоянию на 1 января 2014 года общая площадь категории «Земли населенных пунктов» составляет 111,1 тыс.га, или 5,2 % от общей площади области. По сравнению с прошлым годом общая площадь данных земель в 2013 году увеличилась на 0,1 тыс.га за счет земель сельскохозяйственного назначения.

В структуре земель населенных пунктов площади сельскохозяйственных угодий составляют 60,4 тыс.га (54,4%), земель под застройкой – 22,4 тыс.га (20,1%), под площадями, дорогами, улицами 12,8 тыс.га (11,5 %), под лесами – 5,2 тыс.га (4,7 %), под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд – 1,5 тыс.га (1,4 %), под водой – 1,4 тыс.га (1,3 %), под болотами – 0,6 тыс.га (0,5 %), прочими землями – 6,8 тыс.га (6,1 %).

Земли городов и поселков занимают 40,2 тыс.га (36,2 %) от общей площади населенных пунктов. В 2013 году площадь земель сельских населенных пунктов увеличилась на 0,1 и составила 70,9 тыс.га (63,8 %).

Наличие земель населенных пунктов и распределение их по составу приведено в таблице 4.

#### Наличие земель населенных пунктов и распределение их по составу

Таблица 4

(в тыс.га)

№ п/п	Состав земель населенных пунктов	Общая площадь	в том числе	
			Города и рабочие поселки	Сельские населенные пункты
1	2	3	4	5
1	Земли жилой и общественно-деловой застройки	20,3	14,8	5,5
2	Земли промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки	4,9	4,2	0,7
1	2	3	4	5
3	Земли общего пользования	12,3	6,3	6,0
4	Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, из них:	1,8	1,4	0,4
4.1	Железнодорожного транспорта	0,9	0,9	-
4.2	Автомобильного транспорта	0,6	0,2	0,4
5	Земли сельскохозяйственного использования	45,2	3,3	41,9
6	Земли особо охраняемых территорий	4,8	3,6	1,2
7	Земли лесничеств и лесопарков	1,2	0,1	1,1
8	Земли под водными объектами	1,3	0,8	0,5
9	Земли под военными и иными режимными объектами	1,6	1,5	0,1
10	Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	17,2	3,9	13,3
11	Земли под объектами иного специального назначения	0,5	0,3	0,2
12	Итого земель в пределах черты населенных пунктов, из них:	111,1	40,2	70,9
12.1	Индивидуальная жилая застройка	10,9	8,2	2,8
12.2	Коллективные и индивидуальные сады	3,7	1,8	1,9
12.3	Коллективные и индивидуальные огороды	1,0	0,7	0,3
12.4	Другие цели	10,5	0,7	9,8
12.5	Личные подсобные хозяйства	29,8	-	29,8

*Формирование цивилизованного рынка земли* – одна из ключевых задач, стоящих перед Россией. Несмотря на то, что рынок земли одна из основ экономики, в настоящее время в России, процесс государственного регулирования этого рынка пока не завершен. По мнению экспертов, рынок земли в конце 2013 года продолжает совершенствоваться.

На сегодняшний день отмечается тенденция роста интереса жителей города Иванова к рынку земли, это связано с повышением осознания роли земли как основополагающего ресурса, объекта для инвестирования и источника дохода. Кроме того, развитие рынка жилья непосредственно связано с рынком земли, а именно с наличием свободных площадок для строительства и развитостью прилегающей инфраструктуры.

В Ивановской области происходило упорядочивание рыночных цен на земли различного назначения. Ожидания продавцов земель не корректировать цены, предполагая рост платежеспособного спроса и значительного повышения интереса к новому сегменту рынка недвижимости, не оправдались. Значительно снизились цены предложений к продаже земель сельскохозяйственного назначения, земель под строительство дач и коттеджей на окраине города. Некоторое снижение стоимости земли под застройку наблюдалось также и в предыдущем году.

Земельный рынок г. Иваново можно условно разделить на три сектора:

- 1) жилой;
- 2) производственный;
- 3) сектор торговли и услуг.

Основную долю предложения земельных участков г. Иваново и Ивановской области составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Цена предложения земельного участка под ИЖС в центре превосходит цену аналогичного земельного участка в отдаленном районе практически в 5 раз. Так средняя цена предложения земельного участка под ИЖС в конце 2013 года составила 2200 руб. за кв.м. в центре, в спальнях районах от 900 до 1500 руб. за 1 кв.м., в отдаленных районах г. Иваново от 700 до 1250 руб. за 1 кв.м., а в Ивановском районе от 250 до 900 руб. за 1 кв.м., в коттеджных поселках цена колеблется от 700 до 1500 руб. за кв.м.

В более отдаленных от областного центра населенных пунктах цена за квадратный метр составляла от 100 рублей до 580 рублей.

Цены на земельные участки в пределах населенного пункта разнятся в зависимости от района. Что касается предложения земельных участков производственного назначения, а также отведенных под торговые павильоны или офисные здания, то их количество не велико и во многом это связано с неразрывностью объектов, расположенных на этих земельных участках с этими участками. Это выражается в следующем, во многих объявлениях о продаже объектов коммерческой недвижимости содержится информация о площади и правовом статусе земельного участка, на котором размещен указываемый объект. И, как правило, стоимость участка включена в стоимость продаваемого объекта.

Необходимо отметить, что на развитие земельного рынка Ивановской области оказывает влияние исполнение закона Ивановской области согласно которого семьи, где родится или будет усыновлен третий ребенок, а также четвертый и последующие смогут получить в собственность земельный участок под жилищное строительство.

В городах областного подчинения объем потенциальных потребителей услуг слишком мал, а их уровень доходов не позволяет создавать приток капитала, необходимый для поддержания инфраструктуры таких объектов. Поэтому основной особенностью регионального рынка коммерческой недвижимости является адаптация их стандартов к условиям меньшего финансирования, выражающаяся в изменении бизнес-процессов и функционала таких объектов в соответствии с условиями внешней среды. Различные формы, которые принимают эти изменения, представляют не только интерес для инвесторов в среднесрочной перспективе при реализации конкретных проектов, но и могут предоставить необходимый опыт для долгосрочного инновационного развития рынка.

Современное экономическое состояние города привело к не востребованности крупных производственных объектов для использования их в целях промышленного производства. Вместе с тем, совершение сделок купли-продажи с данными объектами практически не наблюдаются. В основном продаются базы (комплексы) в целом.

Основными причинами данного положения, кроме больших физических размеров промышленных объектов, является так же сложность выделения их в качестве отдельного товара, так как они рассматриваются как часть единого хозяйственного комплекса предприятия. Цена конкретного объекта определяется с учетом рассмотрения его особенностей (ценообразующих факторов): площади, места расположения, уровня развитости инфраструктуры, возможной прибыльности его предполагаемого использования (информация аналитического отдела ЗАО «Ивановский Центр Недвижимости» (г. Иваново, ул. Карла Маркса, д. 44, тел. (4932) 37-38-43))

**ВЫВОД:** объект оценки относится к торгово-офисному сегменту земельных участков.

### **7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки**

Оцениваемый земельный участок предназначен для общественно-деловых целей.

Согласно Таблице соответствия классов земельных участков категориям и видам разре-

шенного использования<sup>1</sup>, объект оценки относится к землям под торгово-офисную застройку.

К землям под офисно-торговую застройку относятся земельные участки

- для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания,
- для размещения гостиниц, административных и офисных зданий,
- объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

В последующем ценообразующие факторы принимаются в соответствии с выбранным классом земель (земли под офисно-торговую застройку).

Оценщиком проведен мониторинг рынка земельных участков Лежневского района Ивановской области за январь 2012 – сентябрь 2014 г. Источниками информации послужили:

1. **Интернет-ресурсы** (<http://ivanovo.barahla.net/>, [web.archive.org](http://web.archive.org), <http://ivanovo.rusuper.ru/lezhnevo>, <http://www.rosrealt.ru/Lezhnevo/uchastok/prodam>, [http://ivanovskaya-obl.irr.ru/searchads/real-estate/out-of-town/search/keywords=%D0%BB%D0%B5%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D0%BE/page\\_len/](http://ivanovskaya-obl.irr.ru/searchads/real-estate/out-of-town/search/keywords=%D0%BB%D0%B5%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D0%BE/page_len/) и пр.); Поиск предложений продажи участков нужного сегмента рынка не дал результатов.
2. **Периодические печатные издания** "Из рук в руки", "Частник" за исследуемый период. Выявлено одно предложение продажи участка (таблица ниже).

№ п/п	Местоположение	Вид использования	Площадь, кв. м.	Имущественное право	Источник информации	Контактная информация	Стоимость объекта, руб.	Цена 1 кв.м. аналога, руб.	дата предложения
1	п. Лежново Лежневского р-на	под гостиницу, автосервис	23 000,0	собственность	газета "Частник" №46 (2992), 25 ноября 2013г	т. 50-66-00, 8-906-617-75-60	5 000 000	<u>217,4</u>	нояб. 2013 г

3. **Официальный сайт Администрации Лежневского муниципального района**, раздел: торги по продаже, аренде имущества (<http://www.lezhnevo.ru/torgi%7Barchiv%7D.html>). Данных о проданных участках торгово-офисного назначения не обнаружено.
4. **Официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов** <http://www.torgi.gov.ru/lotSearchArchive.html>. Условия отбора лотов - торги по которым завершены более 3-х месяцев назад: адрес – Ивановская обл., Лежневский р-н; предмет торга – цена земельного участка; дата окончания срока подачи заявок - с 01.01.2012г по 31.09.2014г

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2014г. стр.103 Часть II Корректирующие коэффициенты для земельных участков. Раздел 1. Основные предпосылки для определения корректирующих коэффициентов. п.1.1. Классификация земельных участков.

Аренда и продажа земельных участков

Информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации

Расширенный поиск лотов, торги по которым завершены более 3-х месяцев назад

Организатор торгов

Наименование:

ИНН:  Вид организатора торгов:

Организатор торгов\*\*:

\*\*Список можно ограничить с помощью полей "Наименование", "ИНН", "Вид организатора торгов"

Извещение

Номер извещения:  Статус: Все

Форма торгов: Все Наличие жалоб: Все

Дата окончания срока подачи заявок с: 01.01.2012 по: 31.09.2014

Дата публикации с: по:

Дата последнего изменения с: по:

Наличие изменений или разъяснений:

Параметры участка

Вид договора:  Описание участка:

Тип извещения: Все

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Ивановская обл, Лежневский р-н

Площадь (м²) с: по:

Валюта: Все Обременение: Все

Начальная цена с: по:

Срок аренды (мес) с: по:

Наличие фотографий:

Вид разрешенного использования: Выберите значение Предмет торга: Цена земельного участка

Ограничения:

\*Для типа торгов "Аренда" поиск осуществляется по цене за месяц

Печать Очистить Скрыть расширенный поиск Поиск

Архив: найдено лотов 0

Организатор торгов	Номер извещения Тип торгов Площадь	Описание границ земельного участка	Местоположение	Предмет торга	Начальная цена
Не найдено ни одной записи					

Виды торгов

Торги

- Все
- В процессе подачи заявок
- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершенные
- Приостановленные
- Архив

Антимонопольный контроль

- Реестр жалоб по торгам
- Получение разъяснений по вопросам применения федеральным антимонопольным органом антимонопольного законодательства
- Устранение нарушения антимонопольного законодательства

Основная информация

- Регламент официального сайта
- Сайты субъектов РФ

Справочная информация

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

По данному запросу информация по продаже земельных участков в Лежневском районе за исследуемый период отсутствует.

5. Инвестиционный портал Ивановской области <http://invest-ivanovo.ru/invest-project/invest-area/green/lejnevo/105/>

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Земельный участок п. Лежнево, ул. 1 Комсомольская**

«Зелёные» площадки → Лежневский муниципальный район → Земельный участок п. Лежнево, ул. 1 Комсомольская

Актуализация: 2012-04-16

**Земельный участок / Общественное строительство**  
**Собственник:** Лежневская городская поселения

Категория земель	Район	Площадь	Стоимость
Земли населенных пунктов	Лежневский муниципальный район	1,04 га	2480475, 00 руб.

**Адрес:** Лежневский муниципальный район, пос. Лежнево, ул. 1 Комсомольская  
**Описание участка:** рельеф равнинный

**Инженерные коммуникации**  
**Водопровод:** имеется возможность подключения  
**Электроэнергия:** имеется  
**Отопление:** имеется возможность подключения  
**Газ:** имеется  
**Канализация:** имеется возможность подключения

**Подъездные пути**  
**Удаленные:**

- автомагистраль, Москва-Иваново-Нижний Новгород – 3 км.
- ж/д, ст. г. Иваново – 30 км.

**Контактная информация**  
 Перекрестова Татьяна Викторовна, тел. 8 (49357) 2-27-27

Более подробная информация в табл. ниже. (Инвестиционные площадки <http://www.lezhnevo.ru/investicionnye-ploschadki.html>)

Класс объекта	Земельный участок
Категория земель (формулировка в соответствии с Земельным Кодексом РФ)	Земли населенного пункта
Описание земельного участка (форма, рельеф и т. п.)	Равнинный
Площадь (га)	1,0353
<u>Описание местоположения участка</u>	
Район	Лежневский
Населенный пункт	пос. Лежнево, ул. 1 Комсомольская
<u>Собственник</u>	Лежневского муниципального района
<u>Контактное лицо</u>	Перекрестова Татьяна Викторовна
Координаты для контакта	8 (49357) 2-27-27
<u>Первичное назначение объекта</u>	Общественные цели
<u>Возможное направление использования участка</u>	Место отдыха

<u>Инженерные коммуникации</u>	
Водопровод (наличие, возможность подключения, возможность бурения скважин)	Проходит через участок
Электроэнергия (имеющаяся мощность в наличии, возможность подключения)	Есть
Отопление (состояние возможность подключения)	Возможность подключения к центральному отоплению
Газ (имеющая мощность в наличии, возможность подключения)	Поселок газифицирован
Канализация (состояние возможность подключения)	Возможность подключения
<u>Подъездные пути</u>	
Автодорога (расстояние до основных магистралей, наименование автомагистралей)	Асфальтовые подъездные пути, общая удаленность до федеральной трассы Москва-Иваново-Нижний Новгород – 3 км
Железная дорога (расстояние до ближайшей ж/д станции)	Ближайшая ж/д станция г. Иваново – 30 км
Расстояние до ближайшего жилья (км)	Центр п. Лежнево
<u>Юридическая документация</u>	
Вид права	Государственная собственность
Обременения	Нет
Предлагаемые формы реализации (направление использования)	Место отдыха

Таким образом, выявлено одно предложение – земельный участок из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общественно-деловые цели ( рабочий сад), кадастровый №37:09:050407:78.

Цена 1 кв.м. земельного участка составила 239,60 руб. (2 480 475,0 руб. / 10 353,0 кв.м).

В таблице 5 приведены предложения/сделки по купле-продаже земельных участков общественно-делового (торгово-офисного) назначения за исследуемый период, расположенных в Ивановской области.

Таблица 5

№ п/п	Местоположение	Вид использования	Площадь, кв. м.	Имущественное право	Дополнительная существенная информация	Источник информации	Контактная информация	Стоимость объекта, руб.	Цена 1 кв.м. аналога, руб.	дата предложения
1	Ивановская область, г. Кинешма, ул. 50-летия Комсомола	для проектирования и строительства торгового центра и спортивного ядра	42 357,00	аренда краткосрочная	Есть тех. условия и лимиты на газ, водопровод и канализацию, телефонную линию. Есть своя ТП. Имеется проект на строительство центра. Информация по имущественному праву уточнена по телефону.	<a href="http://delta37.ru/journal/?j=2">http://delta37.ru/journal/?j=2</a>	г. 8-920-670-45-29 Светлана, АН "Дельта Риэлти"	6 000 000,0	141,65	мар.13
2	Ивановская область, г. Шуя, ул. 3-я Афанасьева (район хлопковой базы)	для строительства здания магазина «Автозапчасти»	2 616,00	собственность	Водоснабжение осуществляется от водопроводной линии, проходящей по ул. Фабричная. Водоотведение – канализационные сети отсутствуют, необходимо строительство герметического отстойника после получения тех. условий в Роспотребнадзоре. Газификация возможна от газопровода среднего давления 3 кат. Д-377х9,0мм, проложенного к зданию котельной маслозавода г. Шуя. кад. № 37:28:020916:32	<a href="http://www.okrugshuya.ru/privatizacia/zemreestr.php?ELEMENT_ID=18561">http://www.okrugshuya.ru/privatizacia/zemreestr.php?ELEMENT_ID=18561</a>	Администрация городского округа Шуя	900 663,0	344,29	нояб.13
3	Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, в районе ГСК №1а	Для строительства дома Быта	1 689,00	собственность	Кад. № 37:28:050708:1226. водоснабжение осуществляется от водопроводной линии, проходящей по ул. Кооперативная, 14а, водоотведение – возможно осуществить в канализационную линию, проходящую по ул. Кооперативная; газификация возможна от газопровода среднего давления, проложенного по ул. Кооперативная к зданию котельной №1	<a href="http://www.okrugshuya.ru/privatizacia/zemreestr.php?ELEMENT_ID=17960">http://www.okrugshuya.ru/privatizacia/zemreestr.php?ELEMENT_ID=17960</a>	Администрация городского округа Шуя	773 000,0	457,67	окт.13
4	Ивановская область, Шуйский р-н, д. Фирино	Строительство магазина смешанных групп товаров в д. Фирино	2 076,00	собственность	Кад. № 37:20:011505:1172 Технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения: 1. имеется техническая возможности по поставке природного газа для газификации данного объекта; 2. имеется техническая возможность подключения к водопроводной линии проходящей по ул. Фабричная. - техническая возможность подключения линии центрального водоотведения отсутствует, в связи с отсутствием инженерных коммуникаций. Возможно выполнить водоотведение в местный выгреб, - техническая возможность подключения	<a href="http://www.adm-shr.ru/municipal-noe-imuschestvo-1.html">http://www.adm-shr.ru/municipal-noe-imuschestvo-1.html</a>	Администрация Шуйского муниципального района	1 598 876,6	770,17	окт.13

					к сетям центрального теплоснабжения данного объекта отсутствует					
5	Ивановская область, г. Шуя, Северный тракт, в районе д.29	для строительства объекта торговли	3 150,00	Собственность	Теплоснабжение – от котельной №14 на ул.Аникина. Газоснабжение – место присоединения: подземный газопровод природного газа среднего давления III категории диаметра 219 x 5,0 мм, Pраб.=0,2 МПа по Северному тракту. До получения технических условий на проектирование необходимо предоставить разрешение на использование природного газа. Водоснабжение. Выполнить от городской водопроводной линии, проходящей по Северному тракту.	<a href="http://www.okrugshuya.ru/priyatizacia/zemreestr.php?ELEMENT_ID=14675">http://www.okrugshuya.ru/priyatizacia/zemreestr.php?ELEMENT_ID=14675</a>	Администрация городского округа Шуя	2 052 354,0	651,54	мар.13
6	Ивановская область, Комсомольский р-н, с. Писцово	для размещения объектов торговли	91 000,00	нет данных	Электричество, газ, вода рядом	<a href="http://delta37.ru/journal/?j=4">http://delta37.ru/journal/?j=4</a>	т. 22-66-44, 8-903-632-72-62	12 000 000,0	131,87	окт.14
7	<b>Средняя цена 1 кв.м., руб.</b>								<b>416,2</b>	

Как видно из таблицы 6, было зафиксировано всего 6 предложений/сделок по продаже земельных участков, предназначенных под торгово-офисную застройку. При этом участки расположены в пределах Ивановской области, но ни один из них не находится в Лежневском районе. Минимальное значение цены 1 кв.м. земли из данного сегмента составило 131,87 руб, максимальное находится на уровне 770,17 руб.

**ВЫВОД:** Предложения продажи земельных участков торгово-офисного назначения в Лежневском районе Ивановской области, также результаты совершенных сделок купли-продажи, практически отсутствуют. Это может быть связано с невостребованностью участков данного вида в Лежневском районе.

Помимо прочего, часто в объявлениях указан минимум информации по объекту продажи. В большинстве объявлений отсутствуют данные по категории земель, к которой относится участок. Поэтому имеет место быть фактор ограниченности информации.

В нижеследующей таблице 6 собрана информация относительно предложений продажи земельных участков из самого развитого сегмента рынка – земель под индивидуальное жилищное строительство, расположенных в Лежневском районе Ивановской области. Анализ данного сегмента необходим для определения уровня и диапазонов цен на земельные участки в целом на рынке.

Таблица 6

№ п/п	Местоположение	Вид использования	Площадь, кв. м.	Имущественное право	Дополнительная существенная информация	Источник информации	Контактная информация	Стоимость объекта, руб.	Цена 1 кв.м. аналога, руб.	дата предложения
1	Лежневский р-н, п. Лежнево	ИЖС	1 600,0	собственность	газ по участку, свет, расположен на берегу р. Ухтохма	газета "Частник" №50 (3008), 23 декабря 2013г	т. 8-930-357-33-20	350 000	218,8	дек.2013 г
2	Лежневский р-н, д. Козино	ИЖС	3 000,0	собственность	Торг	газета "Частник" №42 (2976), 28 октября 2013г	т. 8-920-341-6906	660 000	220,0	окт.2013 г
3	Лежневский р-н, д. Вятково	ИЖС	1 500,0	собственность	-	<a href="http://ivanovo.barahla.net/realty/216/5415339.html">http://ivanovo.barahla.net/realty/216/5415339.html</a>	89066196810	400 000	266,7	май 2013 г.
4	с. Чернцы Лежневского р-на	ИЖС	3 000,0	собственность	газ, свет рядом	газета "Частник" №50 (3008), 23 декабря 2013г	т. 8-910-988-5219	450 000	150,0	дек. 2013г
5	с. Почевино Лежневского р-на	ИЖС	3 400,0	собственность	коммуник.рядом	газета "Частник" №50 (3008), 23 декабря 2013г	т. 20-89-90	620 000	182,4	дек. 2013г
6	Лежневский р-н, д. Гулиха	ИЖС	3 600,0	собственность	-	газета "Частник" №42 (2976), 28 октября 2013г	т. 8-960-504-36-09	500 000	138,9	окт.2013 г
7	Лежневский р-н, д. Козино	ИЖС	1 500,0	собственность	-	газета "Частник" №42 (2976), 28 октября 2013г	т. 36-16-26	440 000	293,3	окт.2013 г
8	Лежневский р-н, д. Доронькино	ИЖС	1 500,0	собственность	электричество по участку, 50 м от р. Ухтохма	газета "Частник" №42 (2976), 28 октября 2013г	т. 8-920-370-24-63	150 000	100,0	окт.2013 г
9	Лежневский р-н, д. Мальчиха	ИЖС	1 500,0	собственность	свет по участку, проект на газ, река 200 м	газета "Частник" №42 (2976), 28 октября 2013г	т. 8-920-341-6906	300 000	200,0	окт.2013 г

10	Лежневский р-н, д. Яфаново	ИЖС	1 500,0	собственность	свет, газ	газета "Частник" №42 (2976), 28 октября 2013г	т. 8-910-686-5111	330 000	220,0	окт.2013 г
11	Лежневский р-н, д. Скоково	ИЖС	3 700,0	собственность	свет, газ на участке	газета "Частник" №42 (2976), 28 октября 2013г	т. 8-920-341-6906	450 000	121,6	окт.2013 г
12	Лежневский р-н, с. Чернцы	ИЖС	3 600,0	собственность	газ, свет	газета "Частник" №39 (2964), 7 октября 2013г	т. 8-903-879-87-86	370 000	102,8	окт.2013 г
13	Лежневский р-н, с. Чернцы (Красный остров)	ИЖС	1 000,0	собственность	-	газета "Частник" №39 (2964), 7 октября 2013г	т. 8-920-353-0767	160 000	160,0	окт.2013 г
14	Лежневский р-н, д. Симониha	ИЖС	1 500,0	собственность	-	<a href="http://ivanovo.barahla.net/realty/216/5844154.html">http://ivanovo.barahla.net/realty/216/5844154.html</a>	т. 89203609707	300 000	200,0	19 ноября 2013 г.
15	Лежневский р-н д. Анисимово	ИЖС	4 700,0	собственность	электричество, подъездные пути асфальт, до границ участков. Населенный пункт газифицирован	<a href="http://ivanovo.barahla.net/realty/216/5656656.html">http://ivanovo.barahla.net/realty/216/5656656.html</a>	8 930 005 28 50	1 081 000	230,0	27 февраля 2014г
16	Лежневский район, д.Афоново	ИЖС	3 000,0	собственность	-	<a href="http://ivanovo.barahla.net/realty/216/6513902.html">http://ivanovo.barahla.net/realty/216/6513902.html</a>	т. +7 920 340-97-55; +7 903 889-18-99	450 000	150,0	7 мая 2014г
<b>Средняя цена 1 кв.м., руб.</b>									<b>184,6</b>	

Таким образом, разброс цен на земельные участки за исследуемый период в Лежневском районе составил от 100 руб./кв.м. до 293,3 руб./кв.м. Средняя цена 1 кв.м. земли – 184,6 руб.

Все копии объявлений о продаже ЗУ, отраженных в данной выборке, находятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены по требованию.

На формирование цены земельного участка влияет множество факторов.

Более детальное описание основных ценообразующих параметров приведено в п. 7.4

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

Одним из факторов, оказывающих влияние на формирование цен на недвижимость, является **темп инфляции**.

Инфляция в России за 2012 год составила 6,6%<sup>1</sup>, за 2013 год - 6,5%<sup>2</sup>, за 2014 год - 11,4%<sup>3</sup>. Таким образом, ежемесячный темп инфляции отражается на ценах предложения объектов недвижимости в сторону их увеличения. Ежемесячный рост цен в 2012 г составил 0,55% (6,6%/12), в 2013г – 0,54% (6,5%/12), в 2014 г - 0,95% (11,4%/12).

Когда речь заходит о купле-продаже коммерческой недвижимости (административно-офисные здания, торговые, производственные помещения, земельные участки, предназначенные под коммерческую застройку), появляется такой фактор, влияющий на формирование цены объекта, как **срок окупаемости инвестиций**, вложенных в объект. Срок окупаемости показывает число базовых периодов, за которое исходная инвестиция будет полностью возмещена за счет генерируемых проектом притоков денежных средств. Данный критерий может быть использован для оценки не только эффективности инвестиций, но и уровня инвестиционных рисков, связанных с ликвидностью (чем продолжительней период реализации проекта до полной его окупаемости, тем выше уровень инвестиционных рисков).

Существует целый ряд проектов, осуществление которых диктуется экологической необходимостью или мотивировано повышением безопасности труда. От подобных проектов трудно, да и не следует ожидать значительных чистых денежных потоков.

Анализ рынка недвижимости Ивановского региона выявил несколько инвестиционных проектов, информация по которым находится в открытом доступе (в сети Интернет):

Таблица 7

Наименование проекта	Краткое описание проекта	Дата начала/период реализации проекта	Срок окупаемости проекта (возврат инвестиций), лет	Внутренняя норма доходности	Источник информации
Гольф-клуб международного класса «PLYOS COUNTRY GOLF CLUB»	Проект предполагает создание в живописной местности в 5 км от Плеса загородного гольф-клуба, как объекта туристической инфраструктуры премиум-класса. Инфраструктура гольф-клуба включает в себя: коттеджи класса люкс, теннисные корты, бассейны, банный комплекс, медицинский центр, салон красоты, торговый центр, автостоянку, комплекс отелей, пляжи, вертолетную площадку, гольф-поле на 18 лунок, школу гольфа, стоянку для яхт и т.д.	2006 г./4 года	5	17,1 %	<a href="http://www.tppivanovo.ru/investment_2012.htm">http://www.tppivanovo.ru/investment_2012.htm</a>
Развитие инфраструктуры аэропорта «Иваново»	Развитие деятельности аэропорта «Иваново», восстановлении и модернизации объектов аэропортового комплекса, формирование прилегающей инфраструктуры в рамках развития аэропортовой деятельности и воздушно-транспортного сообщения.	2006-2013 гг.	10	-	<a href="http://www.tppivanovo.ru/investment_2012.htm">http://www.tppivanovo.ru/investment_2012.htm</a>

Исходя из представленной таблицы, сроки окупаемости составляют от 5 до 10 лет. Чем меньше срок окупаемости (возврат инвестиций), тем быстрее объект недвижимости начнет приносить собственнику прибыль.

**Разница в курсах валют** также отражается на цене объекта недвижимости. На рисунке 4 показана динамика изменения курса доллара США с 01.01.2014г по 01.10.2014г.

<sup>1</sup> <http://hrpuls.ru/2013/01/ofitsialnyiy-uroven-inflyatsii-v-rossii-v-2012-godu-sostavil-6-6/>

<sup>2</sup> <http://www.aif.ru/money/economy/1077110>

<sup>3</sup> <http://rg.ru/2015/01/12/inflacia-site-anons.html>



Рис. 4 Курс доллара США за период с 01.01.2014г по 01.10.2014г<sup>1</sup>

На 01.01.2014г доллар стоил 32,6587 руб., на 01.10.2014г - 39,3836 руб. Спад составил 6,7249 руб. за 10 месяцев или 0,67249 руб. в месяц.

**Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.**

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

**Торг**

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

В настоящем отчете поправка на торг принята согласно Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2014г., стр. 118, 122 п. 2.2. Скидка на торг. Не активный рынок. Интервал допустимых значений скидки на торг земельных участков под офисно-торговую застройку для г. Иваново составил: 12%-15%. Таким образом, среднее значение скидки составит 13,5%≈14%.

Информация из представленного справочника является актуальной по состоянию на дату оценки. Т.е. реальная цена купли-продажи земельных участков отличается от цены предложения в среднем на 14% в меньшую сторону.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. В нашем случае корректировка не применяется, т.к. источник финансирования не известен.

**Условия рынка** (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

<sup>1</sup><http://www.finmarket.ru/currency/rates/?id=10148&pv=1&cur=52148&bd=1&bm=1&by=2010&showchart=on&ed=1&m=7&ey=2010&x=33&y=14#archive>

Оценщиком проведен сбор рыночных данных по изменению цен на недвижимость за 2013г. Источниками информации послужили Интернет-ресурсы ([www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [www.delta37.ru](http://www.delta37.ru) и пр.), данные периодических печатных изданий (газеты «Из рук в руки», «Частник»), данные аналитического отдела ЗАО «Ивановский Центр Недвижимости» (г. Иваново, ул. Карла Маркса, д. 44, тел. (4932) 37-38-43). В результате проведенного анализа данных, не предоставляется возможным выявить изменение уровня цен на земельные участки, расположенные в г. Иваново Ивановской области с 2012 г по октябрь 2014г.

Таким образом, Оценщик в своих расчетах принимает показатель официальной инфляции за 2012 г – 6,6% или 0,55% в месяц, за 2013г – 6,5%, или 0,54% в месяц, за 2014 г – 11,4% или 0,95% в месяц, как величину, наиболее достоверно отражающую реальный рост цен на земельные участки.

Стоимость земельных участков увеличивается в течение 2012 г на 0,55% ежемесячно, в 2013 г на 0,54%, в 2014 г – на 0,95%.

#### Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов, как правило, типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Однако, бывают исключительные ситуации, как, например, срочная продажа. В таких случаях, цена продажи будет ниже среднерыночной, причем, чем быстрее надо продать участок, тем ниже будет цена. Так, при продаже земельного участка в сроки от 1 до 6 месяцев скидка на цену участка составит от 24,5% до 27,5% (источник информации: Портал по оценочной деятельности, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, <http://www.valnet.ru/m7-80-5.phtml>).

#### Передаваемые права.

Разница в правах, влияющая на стоимость объекта оценки, выражается в дополнительных затратах, связанных с выплатой земельных платежей и в больших рисках непредвиденного изменения размера этих платежей.

В первом случае арендатор земельного участка имеет меньше выгод от земельного участка, чем собственник, так как несет дополнительные по отношению к собственнику земельного участка затраты, связанные с выплатой арендной платы. Так как обычно арендная плата больше земельного налога, эти затраты определяются разницей между арендной платой и земельным налогом.

Поэтому для учета разницы между стоимостью земельного участка, находящегося в аренде, и стоимостью земельного участка, находящегося в собственности, необходимо вводить поправку на разницу в земельных платежах.

Для выявления разницы между стоимостью земельного участка в аренде и аналогичного участка в собственности, Оценщик воспользовался Справочником оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2014г., стр.124 Раздел 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под торгово-офисную застройку. п. 3.2 Корректирующие коэффициенты.

Таким образом, отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности, составляет доверительный интервал 0,85-0,88. Среднее значение показателя составит 0,87.

Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности, составляет доверительный интервал 0,77-0,81. Среднее значение показателя составит 0,79.

#### Вид использования участка / зонирование

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

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.),

- населенных пунктов (городов, деревень, сёл и т.д.),
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.,
- особо охраняемых территорий и объектов,
- лесного фонда,
- водного фонда,
- запаса.

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

ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам<sup>1</sup>:

1.1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков (можно приложить принтскрины с этих сайтов):

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- itg.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

1.5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестр

#### Площадь

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект сравнения.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

<sup>1</sup> <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-ocenschikam-v-chasti-raboty-s-analogami-v-otchetah-pri-osparivanii-kadastrovoj-stoimosti.pdf>

Соотношение цен аналогичных земельных участков, отличающихся только площадью, отражено в таблице Средние значения масштабного фактора. Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2014г., стр.133 Раздел 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под офисно-торговую застройку. п. 3.3 Масштабный фактор (отношение удельной стоимости земельных участков различной площади).

**Таблица** Средние значения масштабного фактора

Диапазоны площадей аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, Га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
< 0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов:

- Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

-Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Корректировка на местоположение принимается индивидуально в каждом конкретном случае.

Локальное расположение относительно трассы

Территория области разделена с учетом факторов, в большей степени отражающих влияние статуса населенного пункта и особенностей местности в области на цену земельных участков. Соотношение цен земельных участков для территорий области (расположение относительно трассы) приведены в нижеследующей таблице.

Объект оценки \ Объект сравнения	<b>Трасса</b> (участки, расположенные на крупных трассах и автомагистралях)	<b>Райцентры</b> (участки, расположенные в районных центрах)	<b>ПСД</b> (участки, расположенные в поселках, селах, деревнях)
<b>Трасса</b> (участки, расположенные на крупных трассах и автомагистралях)	1,00	1,53	1,73
<b>Райцентры</b> (участки, расположенные в районных центрах)	0,65	1,00	1,12
<b>ПСД</b> (участки, расположенные в поселках, селах, деревнях)	0,58	0,89	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2014г.

Возможность подключения инженерных коммуникаций.

В соответствии со ст. 390 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ) «налого-

вая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса». Земельным участком, в соответствии со ст. 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. При расчете налоговой базы для определения земельного налога, стоимость недвижимости и других улучшений на земельном участке, не должна включаться в расчет, для исключения двойного налогообложения, т.к. они облагаются другими платежами, в частности налогом на имущество. В соответствии с порядком определения кадастровой стоимости объектом оценки является земельный участок, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (ГКН), то есть «условно-свободные» земельные участки без учета улучшений.

При определении рыночной стоимости для установления ее в качестве кадастровой необходимо обеспечить сопоставимость результатов. Это и понятно, чтобы заменить кадастровую стоимость на рыночную, она должна быть рассчитана в соответствии с исходной информацией, которая была использована при проведении работ по государственной кадастровой оценке (объект оценки, дата оценки, учет вида прав и наличия или отсутствия ограничений (обременений), разрешенное использование и т.д.), но с более детальными расчетами по ценообразующим факторам. То есть для целей определения налоговой базы объектом оценки является земельный участок, сведения о котором содержатся в ГКН. В соответствии со ст. 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ такими сведениями являются:

1. вид объекта недвижимости (в нашем случае земельный участок);
2. кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в ГКН;
3. описание местоположения границ объекта недвижимости;
4. площадь;
5. сведения о вещных правах на объект недвижимости;
6. сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект;
7. сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
8. категория земель и вид разрешенного использования.

Характеристики земельного участка являются уникальными и не изменяются при переходе права на земельный участок к другому собственнику.

Речь о затратах на инженерно-техническое обеспечение пойдет только после подписания договора между сетевой организацией и юридическим или физическим лицом. Этот договор не может быть автоматически перенесен на нового собственника земельного участка. Более того, юридическое лицо может продать часть земельного участка, а мощность оставить полностью себе «про запас». Новый собственник заново будет проходить все согласования, и оплачивать свое подключение в необходимом ему размере, и наоборот, собственник может передать свои излишние мощности соседу, только через сделку купли-продажи доли в трансформаторной подстанции.

Из ответа Министерства финансов Российской Федерации на письмо от 18 июля 2013г. N 03-03-06/1/28181: «Учитывая, что расходы в виде платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрическим сетям непосредственно не связаны с приобретением или сооружением, а также доведением данных основных средств до состояния, в котором они пригодны для использования, а фактически являются оплатой работ сетевых организаций по обеспечению энергоснабжения всех потребителей, такие расходы учитываются для целей налогообложения прибыли организации в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией. При этом в первоначальную стоимость подлежат включению только расходы в виде оплаты работ по подключению энергопринимающих устройств (энергетических установок) как объектов амортизируемого имущества к электрическим сетям».

Таким образом, если расходы в виде платы за технологическое присоединение в соответствии со ст. 318 НК РФ и применяемой налогоплательщиком учетной политикой для целей налогообложения прибыли относятся к косвенным расходам, эти расходы включаются в состав

расходов текущего налогового (отчетного) периода (Письма Минфина России от 08.06.2011г. N 03-03-06/1/335, от 12.04.2011г. N 03-03-06/1/230).

Кроме того, в Письме от 04.09.2008г. N 3-2-06/29 ФНС России разъясняет, что затраты в виде платы за технологическое присоединение к электрическим сетям учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций в расходах в соответствии с положениями НК РФ.

В отношении платы, взимаемой за подключение к системам коммунальной инфраструктуры, по мнению Минфина России, следует применять аналогичный порядок признания расходов.

Одновременно Минфин сообщает, что указанный порядок предусмотрен нормами п. 1 ст. 256 и ст. 257 НК РФ, регулируемыми порядок определения и изменения первоначальной стоимости амортизируемого имущества, а также положениями НК РФ, устанавливающими порядок налогового учета прочих расходов, связанных с производством и реализацией, и подлежит применению с даты введения в действие гл. 25 НК РФ.

Что касается обязанности уплаты земельного налога, то она возникает сразу же после оформления в собственность земельного участка, после этого можно начинать разработку инвестиционного проекта и его согласования, что на деле занимает порядка двух-трех лет и плюс период строительства... И только потом можно единовременно оплатить подключение к системам коммунальной инфраструктуры (получить документ о подключении конкретных объектов) и отнести эти затраты по ПБУ 1/06 к расходам текущего периода организации. Это мнение подтверждают аудиторы нашей компании. Таким образом, стоимость подключения к системам коммунальной инфраструктуры – это единовременные затраты, которые необходимо учесть при налоге на прибыль организации в текущем периоде, а налог на землю – это периодические ежегодные платежи, включение которых в кадастровую стоимость приведет к завышению налоговой базы. Причем в первом случае они могут быть с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) и без него, а в соответствии с п. 6 ст. 146 НК РФ земля не облагается НДС.

При этом важно учесть, кто несет эти расходы – застройщик или подрядчик – что определяется при подписании инвестиционного договора. Если по договору это обязанность подрядчика – тогда он может эти затраты отнести на себестоимость строительства, а после ввода в эксплуатацию они будут учтены Застройщиком в составе ОС. Статьи прочих затрат организация определяет самостоятельно своей учетной политикой в соответствии с ПБУ 1/06. Если оплата подключения по инвестиционному договору происходит в процессе строительства периодическими платежами, то в учетной политике целесообразно вести отдельную строку в бухгалтерском учете.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что для целей установления кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной и внесения изменений в государственный кадастр недвижимости целесообразно рассматривать влияние на рыночную стоимость только фактора возможности или невозможности подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения.

При определении корректировок на наличие инженерных коммуникаций применялся Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2014г., Раздел 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под офисно-торговую застройку, п. 3.2. Корректирующие коэффициенты, стр. 125.

Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением, составляет расширенный интервал 1,05-1,30. Среднее значение показателя составит 1,16<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Середина расширенного диапазона чаще всего не совпадает со средним значением корректирующего коэффициента, поскольку распределение опросных коэффициентов не является симметричным. (Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2014г стр.15 Некоторые особенности определения и интерпретации корректирующих коэффициентов. Особенности интерпретации доверительного и расширенного интервалов значений корректирующих коэффициентов.)

Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением, составляет расширенный интервал 1,05-1,30. Среднее значение показателя составит 1,16<sup>2</sup>.

Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией, составляет расширенный интервал 1,05-1,25. Среднее значение показателя составит 1,15<sup>2</sup>.

Для земельных участков населенных пунктов условия возможности подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения примерно одинаковы, в отличие от земель сельскохозяйственного назначения или промышленности, которые удалены от крупных населенных пунктов, а, следовательно, затраты на подключение к сетям с изменением местоположения будут возрастать.

## 7.5. Основные выводы

Объект оценки расположен в Лежневском районе Ивановской области. Основные экономические показатели, сложившиеся в январе-сентябре 2014 года, а также сравнительные данные с аналогичным периодом прошлого года, представлены в таблице

Основные экономические показатели	Абсолютные данные за январь-сентябрь 2014 года, млн руб.	Январь-сентябрь 2014 года в % к январю-сентябрю 2013 года	Январь-сентябрь 2013 года в % к январю-сентябрю 2012 года
1	2	3	4
1. Индекс промышленного производства	-	94,2	106,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по чистым видам деятельности:			
2. Добыча полезных ископаемых	614,2	108,1	91,3
3. Обрабатывающие производства	56 946,3	90,7	105,8
4. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	17 327,1	99,4	111,8
5. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	15 003,9	97,8	131,9
6. Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (в действующих ценах, по расчетам)	10 631,7	95,1	95,0
7. Грузооборот транспорта, млн. т-км	731,7	99,3	100,4
8. Оборот организаций связи	5 312,1	103,2	105,2
9. Оборот розничной торговли	104 983,8	104,2	109,7
10. Оборот общественного питания	4 012,1	102,4	113,8
11. Объем платных услуг населению	27 584,0	107,5	102,6
12. Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	111,9	111,0	96,1

Объект оценки является земельным участком, относится к категории земель населенных пунктов.

Земельный фонд Ивановской области на 1 января 2014 года составляет 2143,7 тыс. га и распределен по следующим категориям земель:<sup>1</sup>

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли населенных пунктов.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
5. Земли лесного фонда.

<sup>1</sup> <http://to37.rosreestr.ru/kadastr/zem-monitor/> доклад о состоянии и использовании земель Ивановской области, входящей в состав Центрального федерального округа, в 2013 году (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии)

6. Земли водного фонда.

7. Земли запаса.

Наибольшие площади составляют категории «Земли лесного фонда» - 1011,6 тыс.га (47,2%), «Земли сельскохозяйственного назначения» - 868,4 тыс.га (40,5%), «Земли населенных пунктов» - 111,1 тыс.га (5,2), «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» - 85,8 тыс.га (4,0%), «Земли водного фонда» - 44,4 тыс.га (2,1%).

В категорию земель населенных пунктов входят земли, расположенные в пределах границ городских и сельских населенных пунктов.

По состоянию на 1 января 2014 года общая площадь категории «Земли населенных пунктов» составляет 5,2 % от общей площади области. По сравнению с прошлым годом общая площадь данных земель в 2013 году увеличилась на 0,1 тыс.га за счет земель сельскохозяйственного назначения.

В структуре земель населенных пунктов площади сельскохозяйственных угодий составляют 60,4 тыс.га (54,4%), земель под застройкой – 22,4 тыс.га (20,1%), под площадями, дорогами, улицами 12,8 тыс.га (11,5 %), под лесами – 5,2 тыс.га (4,7 %), под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд – 1,5 тыс.га (1,4 %), под водой – 1,4 тыс.га (1,3 %), под болотами – 0,6 тыс.га (0,5 %), прочими землями – 6,8 тыс.га (6,1 %).

Земли городов и поселков занимают 40,2 тыс.га (36,2 %) от общей площади населенных пунктов. В 2013 году площадь земель сельских населенных пунктов увеличилась на 0,1 и составила 70,9 тыс.га (63,8 %).

Оцениваемый земельный участок предназначен для общественно-деловых целей. Согласно Таблице соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования<sup>1</sup>, объект оценки относится к землям под офисно-торговую застройку.

Мониторинг рынка земельных участков выявил разброс цен на земельные участки за исследуемый период в Лежневском районе от 100 руб./кв.м. до 293,3 руб./кв.м. Средняя цена 1 кв.м. земли ИЖС – 184,6 руб. Средняя цена 1 кв.м. земель под торгово-офисную застройку по Ивановской области составила 416,20 руб./кв.м. На формирование стоимости земельного участка под торгово-офисную застройку оказывает влияние множество факторов.

**Основные ценообразующие параметры**, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

#### Торг

Объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Факторы, влияющие на величину скидки на торг:

- степень активности/пассивности рынка земель, к которому принадлежит объект оценки,
- наличие конкурирующих предложений на продажу подобных земельных участков,
- состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа,
- общие тренды на рынке земель (рост/падение цен в обозримом прошлом),
- ожидания рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

#### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2014г. стр.103 Часть II Корректирующие коэффициенты для земельных участков. Раздел 1. Основные предпосылки для определения корректирующих коэффициентов. п.1.1. Классификация земельных участков.

### Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов, как правило, типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Однако, бывают исключительные ситуации, как, например, срочная продажа. В таких случаях, цена продажи будет ниже среднерыночной, причем, чем быстрее надо продать участок, тем ниже будет цена.

### Передаваемые права.

Разница в правах, влияющая на стоимость объекта оценки, выражается в дополнительных затратах, связанных с выплатой земельных платежей и в больших рисках непредвиденного изменения размера этих платежей.

### Вид использования участка / зонирование

Категория земельного участка оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка. Вид разрешенного использования земельного участка – это установленная в публичном порядке совокупность разрешенных параметров использования земельного участка.

### Площадь

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект сравнения.

### Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов. В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, может использоваться совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. При этом решающую роль играют различные сочетания промышленно-производственных, организационно-культурных, транспортных, оздоровительных, научно-производственных и некоторых других функций. Эти факторы оказывают наибольшее значение на цены земель и недвижимости территории.

### Локальное расположение относительно трассы

Территория области разделена с учетом факторов, в большей степени отражающих влияние статуса населенного пункта и особенностей местности в области на цену земельных участков.

### Возможность подключения инженерных коммуникаций.

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости. При прочих равных условиях рыночная стоимость объектов недвижимости, обеспеченных всеми инженерными коммуникациями, выше.

В целом на формирование цен на земельные участки влияют следующие факторы:

- **темп инфляции**; Инфляция в России за 2013 год составила 6,5%<sup>1</sup>, за 2014 год - 11,4%<sup>2</sup>. Таким образом, ежемесячный темп инфляции отражается на ценах предложения объектов недвижимости в сторону их увеличения. Ежемесячный рост цен в 2013г составляет 6,5%/12месяцев = 0,54%, в 2014 г - 11,4%/12месяцев = 0,95%.

- при купле-продаже коммерческой недвижимости (административно-офисные здания, торговые, производственные помещения, земельные участки, предназначенные под коммерческую застройку), появляется такой фактор, влияющий на формирование цены объекта, как **срок окупаемости инвестиций**, вложенных в объект. Срок окупаемости показывает число базовых периодов, за которое исходная инвестиция будет полностью возмещена за счет генерируемых проектом притоков денежных средств. Данный критерий может быть использован для оценки не только эффективности инвестиций, но и уровня инвестиционных рисков, связанных с ликвидностью (чем продолжительней период реализации проекта до полной его окупаемости, тем выше уровень инвестиционных рисков);

<sup>1</sup> <http://www.aif.ru/money/economy/1077110>

<sup>2</sup> <http://rg.ru/2015/01/12/inflacia-site-anons.html>

- **разница в курсах валют** также отражается на формировании цены на объект недвижимости;  
- одним из основных факторов, формирующих цену продажи объекта недвижимости, является **конкуренция на рынке недвижимости**. Чем больше предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости, тем выше уровень конкуренции и тем больше скидка на торг.

## **8. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки**

### **8.1. Методологии оценки и обоснование применимости подходов к оценке**

В соответствии с ФСО №1, используемыми при проведении оценки, являются: затратный, доходный и сравнительный. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки (п. 24 ФСО №1).

Как было сказано в разделе 6.2 настоящего отчета, наиболее эффективным следует признать существующее использование. Поэтому определение стоимости земельного участка осуществляется исходя из допущения, что разрешенным является использование рассматриваемого участка для общественно-деловых целей.

При проведении оценки земельных участков, так же как и при оценке другой собственности, используются три подхода: затратный, сравнительный и доходный. В рамках этих подходов рекомендуется применять следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход. Доходный подход включает в себя метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования.

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком при наличии данных о продажах земельных участков. Сравнительный подход включает в себя методы сравнения продаж, выделения и распределения.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов невоспроизводимых - в чистом виде не применим. (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

### **8.2 Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применительно к оценке земли, подход позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Доходный подход включает в себя три метода:

- метод предполагаемого использования,

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка для земли;

#### Метод предполагаемого использования.

- Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод предполагаемого использования 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.

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить:

- сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования,

- величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка,

- величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

Данный метод при оценке земельного участка не применялся.

#### 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 метод капитализации земельной ренты 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.

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (отсутствует необходимый объем информации по аренде аналогичных земельных участков по состоянию на конец 2013г.).

Метод капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета не применялся.

#### Метод остатка

- Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от

06.03.2002 N 568-р метод остатка 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.

Оценщик не имеет необходимую информацию для использования метода остатка при оценке земельного участка.

В настоящем отчете об оценке метод остатка не применялся.

В рамках доходного подхода ни один из методов оценщиком не применялся.

### **8.3 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Достаточно качество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Далее рассмотрим каждый из методов подробнее.

#### Метод распределения.

Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о цепях сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Оценщику не предоставляется возможным определить наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, поэтому метод распределения в расчетах не применялся.

#### Метод выделения.

Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

Оценщик не имеет необходимую информацию для использования метода выделения при оценке земельного участка.

В рамках настоящего отчета об оценке метод выделения не применялся.

#### Метод сравнения продаж.

Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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.

Вывод: в рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж.

### **8.4 Определение стоимости объекта оценки затратным подходом**

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов невозпроизводимых - в чистом виде не применим. (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

В рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком не применялся.

### **8.5 Применяемые подходы к оценке земельного участка**

В рамках настоящего Отчета об оценке применен один подход: сравнительный (метод сравнения продаж). Затратный и доходный подходы не применялись.

### **8.6. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

На этапе сбора исходной информации не удалось найти достаточное количество данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым Объектом. Поэтому, при сравни-

тельном анализе стоимости Объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве единицы сравнения была выбрана единица площади земельных участков – 1 квадратный метр.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения не является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данная единица сравнения не является удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

#### **Объем доступных данных об объектах-аналогах, правила их отбора для проведения расчета, обоснование использования лишь части доступных данных.**

В качестве объектов-аналогов были взяты земельные участки, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у Объекта и аналогов не было значительных различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Определение рыночной стоимости земельного участка проводилось методом сравнения продаж.

В таблице 5 приведены предложения по продаже земельных участков под торгово-офисную застройку в Ивановской области со всеми доступными оценщику рыночными данными об объектах-аналогах.

Выбор аналогов для производства расчетов (табл. 8) основан на следующих предпосылках:

- В качестве объектов сравнения принимаются земельные участки, относящиеся к классу земель – под торгово-офисную застройку (см. п. 7.3. настоящего отчета).
  - Площадь объектов сравнения входит в интервал от 1,0 Га до 5,0 Га
- Объекты сравнения под номерами №№ 2-6 не сопоставимы с объектом оценки по площади.

Таким образом, объекты-аналоги №2-6 не используются Оценщиком в расчетной таблице 8.

Объект сравнения №1 соответствует предпосылкам отбора и применяется при производстве дальнейших расчетов.

На инвестиционном портале Ивановской области (<http://invest-ivanovo.ru/invest-project/invest-area/green/lejnevo/105/>, <http://www.lezhnevo.ru/investicionnye-ploschadki.html>) дополнительно выявлено предложение земельного участка под общественно-деловые цели, кад. №37:09:050407:78 в Лежневском районе (более подробно в п. 7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки). Данный земельный участок используется в расчетной таблице 8.

В газете "Частник" №46 (2992), 25 ноября 2013г размещено объявление о продаже участка площадью 23 000,0 кв.м под гостиницу, заправку в п. Лежнево Лежневского района (более подробная информация на стр. 37 Отчета об оценке). Данный земельный участок используется в расчетной таблице 8.

В качестве объектов-аналогов были взяты следующие объекты:

Таблица 8

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
1	Источник информации		<a href="#">газета "Частник" №46 (2992), 25 ноября 2013г</a>	<a href="http://invest-ivanovo.ru/invest-project/invest-area/green/lejnevo/105/">http://invest-ivanovo.ru/invest-project/invest-area/green/lejnevo/105/</a> <a href="http://www.lezhnevo.ru/investicionnye-ploschadki.html">http://www.lezhnevo.ru/investicionnye-ploschadki.html</a>	<a href="http://delta37.ru/journal/?j=2">http://delta37.ru/journal/?j=2</a>
2	Контактное лицо, телефон		т. 50-66-00, 8-906-617-75-60	8 (49357) 2-27-27, Перекрестова Татьяна Викторовна	т. 8-920-670-45-29 Светлана, АН "Дельта Риэлти"
3	Адрес (местоположение):	Ивановская обл., Лежневский р-н, вблизи д. Дориха	Ивановская обл., Лежневский р-н, п. Лежнево	Ивановская обл., Лежневский р-н, пос. Лежнево, ул. 1 Комсомольская	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. 50-летия Комсомола
4	Общая площадь земельного участка кв.м	56 594,00	23 000	10 353	42 357,00
5	Стоимость земельного участка		5 000 000	2 480 475	6 000 000
6	Право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда краткосрочная
7	Вид использования / зонирование	под торгово-офисную застройку	под торгово-офисную застройку	под торгово-офисную застройку	под торгово-офисную застройку
8	Возможность проведения коммуникаций	на участке отсутствуют коммуникации	на участке отсутствуют коммуникации	электричество на участке <sup>1</sup>	электричество на участке
9	Дата продажи (предложения)		ноябрь 2013 г.	апрель 2012 г	март 2013г
10	Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		217,39	239,59	141,65

### Определение поправок и порядок их внесения

Все объекты-аналоги имеют различные характеристики, поэтому при оценке рыночной стоимости оцениваемого земельного участка оценщик провел их корректировки.

Характер и степень отличия аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

<sup>1</sup> Информация о коммуникациях взята с сайта <http://www.lezhnevo.ru/investicionnye-ploschadki.html>

Перед тем, как сравнивать объекты-аналоги с объектом оценки отдельно по выбранным элементам сравнения отметим, что оценщик, исходя из того, что продавец, давая объявление, обычно не скрывает положительные моменты. Поэтому в объектах сравнения учитываются те положительные факторы, которые указаны в объявлении. В сомнительных случаях оценщик уточняет неясные позиции телефонным звонком.

#### **Корректировка на торг**

Корректировка составила по «-14%» к каждому аналогу (обоснование данной корректировки приведено в п. 7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости).

#### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. В нашем случае корректировка не применяется, т.к. источник финансирования не известен

**Корректировка на условия рынка** (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Аналог №1 предлагался к продаже в ноябре 2013 г, корректировка составила 9,09% (0,54%×1 + 0,95%×9); аналог №2 – в апреле 2012 г, поправка составила 19,43% (0,55% × 8 + 0,54%×12 + 9\*0,95%), аналог №3 – в марте 2013г, поправка составила 13,41% (0,54%\*9 + 9\*0,95%).

#### **Условия продажи**

Корректировка по данному фактору не вводилась.

#### **Корректировка на имущественное право**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Информация о передаваемых правах объекта-аналога №1 получена в результате переговоров с представителем продавца. Аналог №1 находится в краткосрочной аренде, вносится корректирующий коэффициент 1,27 (1/0,79).

#### **Корректировка на местоположение**

Все объекты сравнения расположены в Ивановском районе Ивановской области.

Информацию по соотношению цен на земельные участки в городах и др. населенных пунктах Ивановской области затруднительно найти в открытых источниках (сетях Интернет, справочной и специализированной литературе, периодических и непериодических печатных изданиях и пр.). В связи с этим, Оценщик принимает решение проанализировать рынок земельных участков под ИЖС<sup>1</sup> в Лежневском р-не и п. Лежнево и Кинешемском р-не и г. Кинешма с целью выявления средней цены 1 кв.м. земли (табл. 11) и расчета корректировки на местоположения. Исследуемый период: январь 2013 г – сентябрь 2014 г.

**Таблица 9**

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Имущественное право	Источник информации	Контактная информация	Стоимость объекта, руб.	Цена 1 кв.м. аналога, руб.	дата предложения
1	г. Кинешма, район «Богданиха»	1 300,0	собственность	<a href="http://kineshma.barahla.net/realty/216/5310008.html">http://kineshma.barahla.net/realty/216/5310008.html</a>	+7 960 508-35-79	350 000	269,2	апр.2013г
2	Кинешемский р-н, с. Решма	1 400,0	собственность	<a href="http://kineshma.barahla.net/realty/216/5960116.html">http://kineshma.barahla.net/realty/216/5960116.html</a>	т.+7 920 675-41-25; 89206754125	400 000	285,7	дек.2013г
3	г. Кинешма, ул. Юбилейная	1 100,0	собственность	<a href="http://kineshma.barahla.net/realty/216/5995693.html">http://kineshma.barahla.net/realty/216/5995693.html</a>	89109901832	200 000	181,8	окт.2013г

<sup>1</sup> ИЖС - индивидуальное жилищное строительство. В анализе используются участки под ИЖС, как наиболее популярные в продаже за 2013г.

4	г. Кинешма, р-н Америка	800,0	собственность	<a href="http://kineshma.barahla.net/realty/216/5508459.html">http://kineshma.barahla.net/realty/216/5508459.html</a>	89203499477	160 000	200,0	июль 2013г
5	г. Кинешма	1 300,0	собственность	<a href="http://kineshma.barahla.net/realty/216/5310008.html">http://kineshma.barahla.net/realty/216/5310008.html</a>	т. +7 960 508-35-79	350 000	269,2	апр.2013г
6	г. Кинешма, Аккуратова	1 700,0	собственность	<a href="http://kineshma.barahla.net/realty/216/5287055.html">http://kineshma.barahla.net/realty/216/5287055.html</a>	89106878777	350 000	205,9	апр.2013г
7	г. Кинешма, р-он Сокольники	1 200,0	собственность	<a href="http://kineshma.barahla.net/realty/216/5287051.html">http://kineshma.barahla.net/realty/216/5287051.html</a>	89106878777	400 000	333,3	апр.2013г
<b>Средняя цена 1 кв.м. земли под ИЖС в г. Кинешма, Кинешемском р-не, руб.</b>							<b>249,3</b>	
<b>Средняя цена 1 кв.м. земли под ИЖС в п. Лежнево, Лежневском р-не, руб<sup>1</sup>.</b>							<b>184,6</b>	
<b>Корректировка на местоположение</b>							<b>26%</b>	

Таким образом, земельные участки в г. Кинешма и Кинешемском р-не дороже аналогичных участков в в п. Лежнево и Лежневском районе в среднем на 26%.

К аналогу №3 применен понижающий корректирующий коэффициент 0,74 (-26%).

Для проведения анализа полученного значения на соответствие рыночным данным, Оценщик использует Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2014г. чтр. 209, Часть II п. 10 Территориальные коэффициенты для земельных участков, расположенных в различных районах области, п. 10.1. Земельные участки под торгово-офисную застройку, Отношения цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру.

**Таблица 10**

**Соотношения цен земельных участков в пределах области, заданные в матричном виде**

	I	II	III	IV	V
I	1	0,62-0,86	0,55-0,79	0,42-0,66	0,31-0,55
II	1,17-1,60	1	0,79-1,02	0,61-0,84	0,47-0,70
III	1,27-1,80	0,98-1,27	1	0,69-0,92	0,53-0,76
IV	1,53-2,35	1,18-1,63	1,09-1,45	1	0,68-0,91
V	1,83-3,17	1,44-2,15	1,32-1,9	1,1-1,47	1

Районы разделены на пять групп.

Где I – областной центр,

II – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра,

III - райцентры с развитой промышленностью,

IV – райцентры сельскохозяйственных районов,

V – прочие населенные пункты .

Объект оценки и аналоги №1,2 относятся к IV группе, аналог №3 к III группе (корректировка на местоположение составила интервал 0,69-0,92, что подтверждает рассчитанную величину поправки на местоположение - 0,74).

Таким образом, к аналогу №3 применяется корректирующий коэффициент 0,74 (-26%).

**Корректировка на площадь**

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого участка меньше, чем участка меньшей площади.

Площадь объекта оценки составляет 56 594,0,0,0 кв.м., что относится к интервалу свыше 3,0 Га. Объекты-аналоги №1,2 относятся к интервалу 1,0-3,0 Га, корректировки составили 0,83. Аналог №3 по площади входит в группу участков свыше 3,0 Га, поправки не вводятся.

Описание и обоснование данной корректировки приведено в п. 7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

<sup>1</sup> рассчитано ранее в п. 7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки, табл. 5

### **Корректировка на локальное расположение относительно трассы**

Объект оценки расположен вдоль трассы М-7, в месте с высоким автомобильным трафиком. Аналоги №1-3 находятся в райцентрах. Вносится повышающий корректирующий коэффициент 1,53 (+53%). Описание и обоснование данной корректировки приведено в п. 7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

### **Корректировка на вид использования участка / зонирование**

Подобранные объекты сравнения относятся к классу земель под торгово-офисную застройку, как и объект оценки. Внесение поправочных коэффициентов не требуется. Описание и обоснование данной корректировки приведено в п. 7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

### **Корректировка на возможность подключения коммуникаций**

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости. При прочих равных условиях рыночная стоимость объектов недвижимости, обладающих возможностью подключения всех инженерных коммуникаций, выше.

К объекту оценки не подведены никакие виды инженерных коммуникаций. Однако все коммуникации находятся в непосредственной близости. Учитывая данное обстоятельство, в качестве корректирующих поправок, оценщик принимает значения соответствующих коэффициентов из диапазона возможных значений, равные нижним границам интервала.

- корректирующий коэффициент на электроснабжение - 1,05 (+5%),

К объекту сравнения №2 подведено электроснабжение, вносится понижающий корректирующий коэффициент: на электроснабжение – 0,95 (-5%). К объекту-аналогу №3 подведено электроснабжение, поправка составила 0,95 (-5%).

## **Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов**

Согласованием (обобщением) скорректированных цен объектов-аналогов является последним и достаточно важным этапом сравнительного анализа. В процессе согласования оценщик анализирует полученные показатели и сводит их к диапазону значений или одной величине.

При определении стоимости сравнительным подходом составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщик распределяет веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок и обосновывает их согласно ФСО.

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому было применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту-аналогу находится сумма модулей всех примененных корректировок ( $K_{ВАЛn}$ ), где n-номер объекта-аналога. Для исключения ситуаций, когда при нулевых значениях корректировки аналога весовой коэффициент аналога стремится к 1, к сумме модулей корректировок ( $K_{ВАЛn}$ ) добавляется 1.

2. По каждому объекту-аналогу находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ( $1/(K_{ВАЛn}+1)$ ).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов-аналогов:

$$\Sigma(1/K_{ВАЛ}) = 1/(K_{ВАЛ1} + 1) + 1/(K_{ВАЛ2} + 1) + \dots + 1/(K_{ВАЛn} + 1)$$

4. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту-аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов-аналогов. Данная величина и есть весовой коэффициент

для согласования полученных результатов. Весовой коэффициент объекта-аналога  $n$  будет равен  $(1/(K_{ВАЛn} + 1) / \Sigma(1/K_{ВАЛ}))$ .

1.

Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

$\sigma$  – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

$\hat{k}$  - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

*Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице 11*

**Таблица 11**

№ п/п	Корректировка	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
1	Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		217,39	239,59	141,65
2	<b>Корректировка на торг</b>		0,86	0,86	0,86
3	Скорректированная стоимость 1 кв.м земли, руб.		186,96	206,05	121,82
4	<b>Корректировка на условия рынка</b>		1,0909	1,1943	1,1341
5	Скорректированная стоимость 1 кв.м земли, руб.		203,95	246,08	138,15
6	<b>Корректировка на условия финансирования</b>		1,00	1,00	1,00
7	Скорректированная стоимость 1 кв.м земли, руб.		203,95	246,08	138,15
8	<b>Передаваемые имущественные права</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда краткосрочная
9	Корректировка на передаваемые имущественные права,%		1,00	1,00	1,27
10	Скорректированная стоимость 1 кв.м земли, руб.		203,95	246,08	175,46
11	<b>Местоположение</b>	Лежневский р-н	Лежневский р-н	Лежневский р-н	г. Кинешма
12	Корректировка на местоположение		1,00	1,00	0,74
13	Скорректированная стоимость 1 кв.м земли, руб.		203,95	246,08	129,84
14	<b>Вид использования / зонирование</b>	под торгово-офисную застройку	под торгово-офисную застройку	под торгово-офисную застройку	под торгово-офисную застройку
15	Корректировка на вид использования /зонирование		1,00	1,00	1,00
16	Скорректированная стоимость 1 кв.м земли, руб.		203,95	246,08	129,84
17	<b>Локальное расположение относительно трассы</b>	трасса	райцентр	райцентр	райцентр
18	Корректировка		1,53	1,53	1,53
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м земли, руб.		312,04	376,51	198,65
20	<b>Общая площадь земельного участка кв.м</b>	56 594,00	23 000,00	10 353,00	42 357,00
21	Корректировка на масштаб		0,83	0,83	1,00
22	Скорректированная стоимость 1 кв. м. земли, руб.		259,00	312,50	198,65

23	<b>Газоснабжение</b>	отсутствует на участке	отсутствует на участке	по границе участка	по границе участка
24	Корректировка на возможность подведения газоснабжения		1,00	1,00	1,00
25	Скорректированная стоимость 1 кв. м. земли, руб.		259,00	312,50	198,65
26	<b>Электроснабжение</b>	отсутствует на участке	отсутствует на участке	на участке	на участке
27	Корректировка на возможность подведения электроснабжения		1,00	0,95	0,95
28	Скорректированная стоимость 1 кв. м. земли, руб.		259,00	296,88	188,72
29	<b>Водоснабжение и канализация</b>	отсутствует на участке	отсутствует на участке	по границе участка	по границе участка
30	Корректировка на возможность подведения водоснабжения и канализации		1,00	1,00	1,00
31	Скорректированная стоимость 1 кв. м. земли, руб.		259,00	296,88	188,72
32	Суммарная корректировка		93,09%	108,43%	138,41%
33	1/(Квал+1)	1,417	0,5179	0,4798	0,4194
34	Весовой коэффициент		0,3650	0,3390	0,2960
35	<i>Коэффициент вариации</i>	22%	Величина коэффициента вариации до 33%		
36	Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб. кв.м.	251,04			
37	<b>Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка на дату оценки, руб.</b>	<b>14 207 358</b>			

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

**В рамках данного отчета коэффициент вариации** характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение ***коэффициента вариации***, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если ***коэффициент вариации*** меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если ***коэффициент вариации*** превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. *Математическая статистика: учебник для вузов.* – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, составило 22%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, площадью 56 594,0,0 кв.м, составляет 251,04 руб./кв.м x 56 594,0,0 кв.м = **14 207 358 рублей.**

**ИТОГО: Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составила 14 207 358 рублей.**

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком был применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Затратный и доходный подходы не применялись.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта (таблица 12).

Таблица 12

Подход	Рыночная стоимость, руб.
<i>Затратный подход</i>	не применялся
<i>Сравнительный подход</i>	14 207 358
<i>Доходный подход</i>	не применялся

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Поскольку в данном отчете оценщик использовал только метод сравнения продаж, то полученному результату присваивается удельный вес в размере 100%.

Отказ от применения затратного и доходного подходов – в п. 8.4, п. 8.2 настоящего отчета.

Согласование результатов оценки отражено в таблице 13.

Таблица 13

Подход	Стоимость, руб.	Удельный вес	Стоимость, руб.
<i>Затратный подход</i>	не применялся	0,0	0
<i>Сравнительный подход</i>	14 207 358	1,0	14 207 358
<i>Доходный подход</i>	не применялся	0,0	0
<b>ИТОГО</b>			14 207 358

### Итоговый результат оценки стоимости

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, с учетом ограничений и допущений, с учетом округления на дату оценки, составляет:

**14 207 000 (четырнадцать миллионов двести семь тысяч) рублей,  
НДС не облагается**

Оценщик: \_\_\_\_\_ /Шмелева И.Н./

Генеральный директор ООО «Авангард» \_\_\_\_\_ /Новикова Н.Н./

## **10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Я, подписавшая настоящий отчет оценщик, настоящим удостоверяю, что:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знании оценщика.
2. Проведенный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и так и персональной профессиональной практики.
3. Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуем непредвзято и без личных предубеждений по отношению ко всем участвующим сторонам.
4. Величина моего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях я поступал как независимый исполнитель, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.
5. Настоящая оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», действующих Федеральных стандартов оценки.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям, а именно:
  - а) профессиональная переподготовка по оценке – обучение в ГОУ ВПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет». Диплом ПП № 241762, регистрационный №000721 выдан 29.06.2011г.
7. Я имею достаточный опыт оценки подобных объектов.
8. Мною лично было произведено обследование имущества, входящего в объект оценки.
9. В составлении настоящего отчета принимала участие только я, подписавший его оценщик. Иные специалисты к проведению настоящей оценки привлекались.

Оценщик:  
Действительный Член  
НП "СРО оценщиков "Экспертный совет"

Шмелева И.Н.

## **11. ПРИЛОЖЕНИЯ**

Приложение № 1. Документы на объект оценки

Приложение № 2. Фотографии объекта оценки

Приложение № 3. Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Приложение № 4. Документы оценщика

.

Приложение № 1. Документы на объект оценки

  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

**ОБЩЕСТВО  
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА»**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ивановской области

Дата выдачи: 28.05.2015

Документы-основания: • Договор продажи земельного участка от 10.04.2015 №920

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ТеплоАльянс",  
ИНН: 3711035711, ОГРН: 1143711000278

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 37:09:020319:175

Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,  
разрешенное использование: для общественно-деловых целей, площадь 56 594 кв. м , адрес  
(местонахождение) объекта: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д.Дориха

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"  
мая 2015 года сделана запись регистрации № 37-37/001-37/015/003/2015-1765/1

*Коние Верна Дмитриев Д. В.*



Государственный регистратор  Широкова С.Г.

(подпись, м.п.)

37-37/001-37/015/003/2015-1765/1

37-СС № 620374

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ИВАНОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ

(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА**  
о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки: 16.03.2016 г.
2	Кадастровый номер: 37:09:020319:175
3	Предыдущие номера: —
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 15 марта 2016 г., руб.: 71560283.30
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 10 октября 2014 г.
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: 26 марта 2015 г., № б/н
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 26 ноября 2014 г.
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 26 марта 2015 г.
9	Особые отметки: —

Уполномоченное лицо органа  
кадастрового учета:

\_\_\_\_\_  
Заместитель начальника отдела  
(наименование должности)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
О.Г. Болвачева  
(инициалы, фамилия)

М. П.

*Коние Верна*

*Дмитрий Э.В.*



**Общество с ограниченной ответственностью  
«ТеплоАльянс»**

**ИНН 3711035711 КПП 371101001**

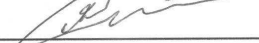
**ОГРН 1143711000278**

**Юр. адрес: 155120, Ивановская обл., Лежневский район, п. Лежнево,  
ул. Октябрьская, д. 24**

**СПРАВКА**

По состоянию на 10 октября 2014 года на земельном участке, расположенном по адресу: Ивановская область, Лежневский район, вблизи д. Дориха, общей площадью 56 594 кв. м, с кадастровым (условным) номером 37:09:020319:175, отсутствуют все виды коммуникаций.

29.02.2016г.

Директор ООО «ТеплоАльянс»  /Я.В. Дмитриев/



**Приложение №2. Фотографии объекта оценки**



**фото 1**



**фото 2**



**фото 3**



**фото 4**



**фото 5**

## Приложение № 3. Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Предложения для инвесторов

- Региональные инвестиционные проекты
- Инвест площадки
  - «Зелёные» площадки
  - «Коричневые» площадки
- Бизнес-площадка
- Соискателю инвестиций
- Инвестору
- Неосвоенные площадки

twitter@ivanovoinvest

г.Иваново Продажа недвиж.: 05.02.16  
Аукцион прод. нежил. пом. пл. 197,9 кв.м, расп.: ул.Триумфальная, д. 15/ivgoradm.ru/privatiz/aykcion.htm  
2016-02-04 9:16

г.Иваново Продажа недвиж: 05.02.16  
Аукцион прод. 98/100 доли нежил. пом. пл. 317,2 кв.м, расп.: ул. Калинина, д. 52: https://t.co/2L18UN180E  
2016-02-04 9:14

г. Иваново Продажа недвиж: 05.02.16  
Аукцион прод. нежил. пом. пл. 80,7 кв.м, расп. ул. Красных Зорь, д. 7  
https://t.co/2L18UN180E  
2016-02-04 9:12

22.01.16 Аукцион. Продажа зем. участка в г.Иваново: пл. 1008 кв.м, расп. по адресу: г.Иваново, улица Новоавдотьевская, дом 6.  
2016-01-21 9:53

22.01.16 Аукцион. Продажа зем.уч. в г.Иваново: пл. 1007 кв.м, расп. по

### Земельный участок п. Лежнево, ул. 1 Комсомольская

«Зелёные» площадки → Лежневский муниципальный район → Земельный участок п. Лежнево, ул. 1 Комсомольская

Актуализация: 2012-04-16

**Земельный участок / Общественное строительство**  
Собственник: Лежневское городское поселение

Категория земель	Район	Площадь	Стоимость
Земли населенных пунктов	Лежневский муниципальный район	1,04 га	2480475, 00 руб.

**Адрес:** Лежневский муниципальный район, пос. Лежнево, ул. 1 Комсомольская  
**Описание участка:** рельеф равнинный

### Инженерные коммуникации

**Водопровод:** имеется возможность подключения  
**Электроснабжение:** имеется  
**Отопление:** имеется возможность подключения  
**Газ:** имеется  
**Канализация:** имеется возможность подключения

### Подъездные пути

**Удаленные:**

- автотрасса, Москва-Иваново-Нижний Новгород – 3 км.
- ж/д, ст. г. Иваново – 30 км.

### Контактная информация

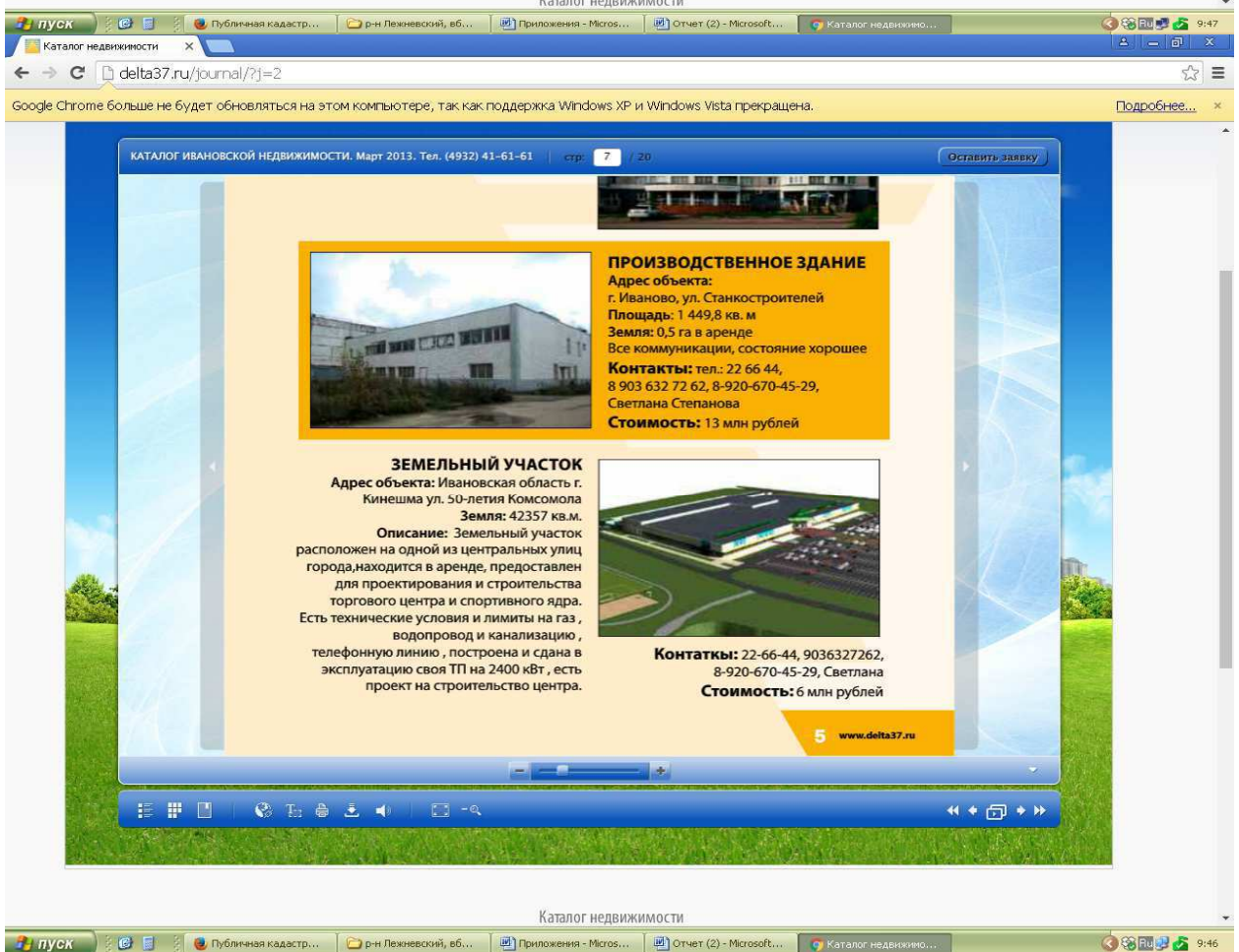
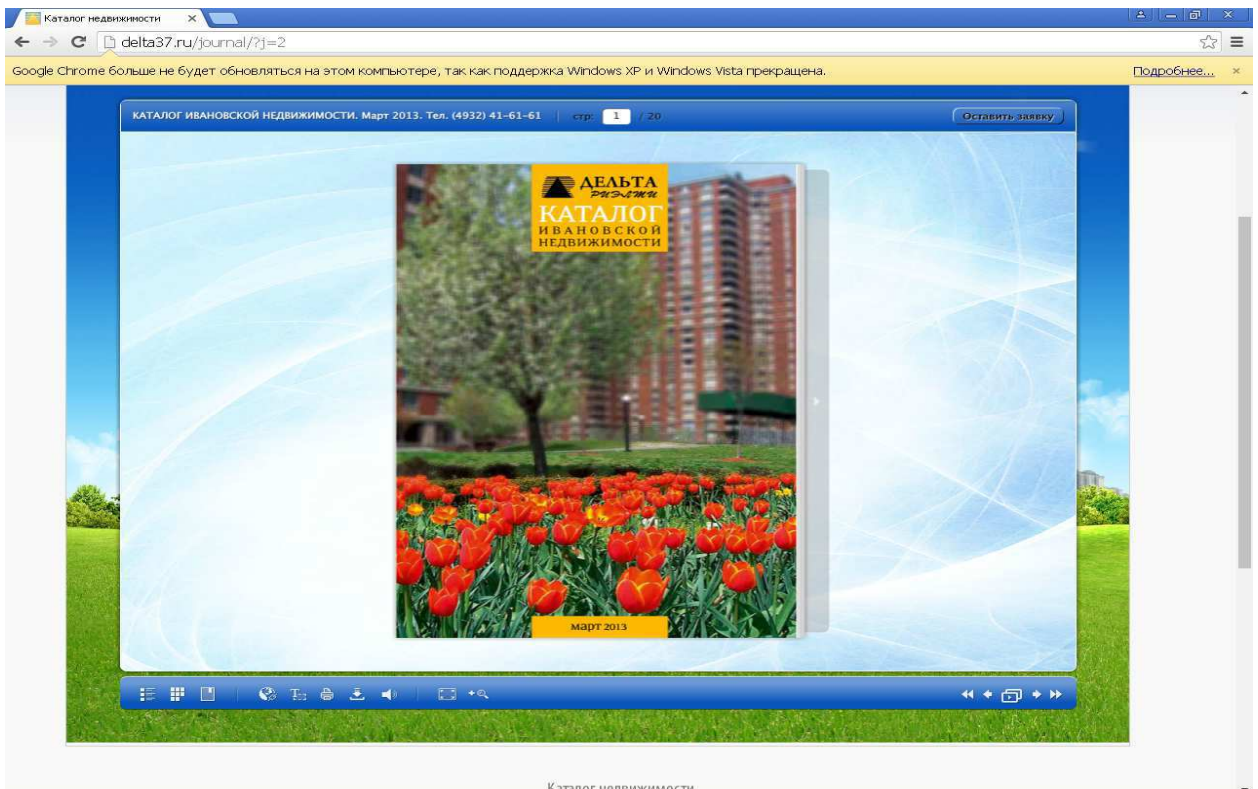
Перекрестова Татьяна Викторовна, тел. 8 (49357) 2-27-27

<http://invest-ivanovo.ru/invest-project/invest-area/green/lejnevo/105/>

кад. №37:09:050407:78 10 353,0 кв.м (площадь уточнена на портале <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

ВРИ: Общественно-деловые цели (рабочий сад)

обл. Ивановская, р-н Лежневский, п. Лежнево, ул. 1-я Комсомольская



<http://delta37.ru/journal/?j=2> Аренда краткосрочная. Электричество на участке (своя ТП).

25  
ноября  
2013

Мы не только информируем о предложени

# ЧАСТНИК

№ 46 (2992)

www.chastnik.ru

Член международной ассоциации рекламных газет ВДВ – суммарный тираж 1700 000 экз. <http://soyuz.vdv-s.ru>

ПОНЕДЕЛЬНИК ГАЗЕТА ПОТРЕБИТЕЛЬ

В этом номере  
опубликовано  
**6016**  
объявлений

## НЕДВИЖИЖИ

4445 объявлений

КОММЕРЧЕСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
ДЛЯ ДОМА И БЫТА  
КУЛЬТТОВАРЫ



ду. т. 479101, 589933.  
**Помещение центр**, нежилое, 45 кв.м, 1/2, стоянка, вход отдельный, 300 р./кв.м+к/у, под офис, сдам. т. 89109905670, Елена.  
**Помещение центр**, нежилое, 75 т.р. за кв.м. Продам. т. 89158225204, 89158398178.  
**Помещение центр**, пл. 53 кв.м, оборудованный под салон красоты, все коммуникации, 320 В, сдам под салон красоты. т. 89106840004.  
**Помещение Черниковых, 31**, 1/5, можно под магазин, сейчас сдан под швейное производство, 110 кв.м, продам. Цена 4700 тыс.руб. т. 89066177560, 506600.  
**Помещение Черниковых**, нежилое, общ. 113 кв.м, два входа, потолок 4 м, продам. Цена 3800 тыс.руб. т. 485798, 306773, Светлана.  
**Помещение Черниковых**, производственное, пл. 113 кв.м, 1 этаж, отдельный вход, кирп. дом, продам, цена 4600 тыс.руб., или сдам на длительный срок, оплата 35 тыс. руб./мес. + услуг. т. 89303433597, 396252, Светлана.  
**Помещение Шуя**, нежилое, пл. 110 кв.м, 3 больших кирп. бокса, высота потолка 4 м, есть все разрешенные эл. мощности, земля 364 кв.м в собственности, можно использовать под автомастерскую, склад, есть возможность оборудов. стоянки для а/м, продам. Цена 2600 тыс.руб. т. 397415.

**Участок Кохма**, 47 соток, асфальт, огорожен. территория, эл-во 30кВт, здание 42 кв.м. Участок 10 соток в собственности. Продам. Цена 1100 тыс.руб. т. 530696, 89109828807, Кораблева.  
**Участок Куконковых**, 15 соток в собственности, под постройку многоэтажного жилого дома, зона Ж-3, продам. Цена 7000 тыс.руб. т. 89106686885, Виктор.  
**Участок Лежнево**, по московской трассе, 2,3 га в собственности, под гостиницу, сервис (авто), продам. Цена 5000 тыс.руб. т. 89066177560, 506600.  
**Участок Лежневская**, 8 соток, под застройку многоэтажного дома, зона ЖЗ, продам. Цена 3000 тыс.руб. т. 89106686885, Виктор.  
**Участок Лежневский район**, Аладино д., для ведения ЛПХ, 35457 кв.м, торг. Продам. Цена 750 тыс.руб. т. 89051565048.  
**Участок Лежневский район**, д. Аладино, 3,5 га. Продам. т. 216609.  
**Участок Лежневский район**, Марково д., СТ Швейник, 840 кв.м. Продам. Цена 50 тыс.руб. т. 89203539126.  
**Участок Лежневский р-н**, Марково д., 27 га, хорошие подъездные пути, газ подведен. Продам. Цена 2600 тыс.руб. т. 274914, 234534, Елена Анатольевна.  
**Участок Малинки**, 5,85 га в собственности. Продам. Цена 550 тыс.руб. т. 89106890591.

риковичей, с оборудованием водогардины для дачи. т. 20262, 89038899182, с 9 до 23.

### ПРОДАМ

**Бак** металлический 0,4 куб. котел газовый, баллон газов с горелкой, насосы глубинные все б/у, дешево. 89106961973.  
**Баки** из пищевой нержавеющей для бани, 2 шт., 80 и 100. Цена договорная. т. 2960 89051078285, Вячеслав.  
**Банки** 3-литровые и др., по р. т. 89109987801, 20917.  
**Гарнитур** кухонный, маж швейная, баян. 89303495424.  
**Горка** с полукруглым сертом, красивая, цвет орех. Мягкой мебели (диван и кресла), новый. Тумба по импортная, черная, с полукруглым верхом. Музыкальный центр Сони, большой стич. система SVEN (5+1), сост., недорого. 89290895290, 8980732.  
**Диван** б/у, состояние хорошее, пружина блочная, прочный, недостатков потертая о. Возможен торг. 89158381944.  
**Диван** и два кресла, в комплекте с чехлами, состояние хорошее, размеры спального 120x194см, диван с пыльным блоком, внизу небольшой ящик для хранения вещей. 8000 руб. Самовывоз. 89106820184, Сергей.

(4932) 580-420, 8-800-250-37-00. Все объявл

Коммуникации рядом.

Приложение № 4. Документы оценщика





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**“Центральное Страховое Общество”**

У0012533

141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский пр-д, стр.7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru  
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№	37709 ОО-000119/14/533															
		Дата выдачи	15.07.2014															
		Место выдачи	г. Мытищи															
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 25.12.2013 г. (далее по тексту – «Правила»).																		
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)																	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (НП «СРОО «ЭС»)																	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Шмелева Ирина Николаевна (паспорт 2407 329057 27.09.2007 выдан Отделением УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе. Код подразделения 370-004, зарегистрирована по адресу: 158538, Россия, Ивановская область, Ивановский район, с. Чернореченский, ул. 2-я Заречная, д.1а, кв.2, дата рождения 20.08.1987 г.)																	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Страхователем.																	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.																	
СТРАХОВАЯ СУММА	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)																	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с	1	5	0	7	2	0	1	4	по	1	4	0	7	2	0	1	7
Застрахованное лицо с Правилами ознакомлено и согласно, экземпляр Правил получило. Застрахованное лицо удостоверяет, что на момент подписания настоящего полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Застрахованное лицо знает или должно знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Застрахованное лицо дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах и в настоящем Полисе страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения полиса, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.																		
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	 / Шмелева Ирина Николаевна /																	
СТРАХОВЩИК	  М.П. Марков Владимир Олегович /																	

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16420В4000002**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):** ООО «АВАНГАРД»

Адрес места нахождения на основании Устава: г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57

**Объект страхования:** не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия (цифрами и прописью)
5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	7 000,00 (Семь тысяч рублей 00 копеек)

**СТРАХОВОЙ ТАРИФ** (в % от страховой суммы) **0,14%**

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** единовременно в срок не позднее «13» января 2016 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** с «13» января 2016 г. по «12» января 2017 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на \_\_\_ л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Ивановский филиал: г. Иваново, ул. Лежневская, д. 119

ИНН 77/0926374 КПП 370202001

Р/сч. 4070281031020190428 Кор./сч. 3010181000000000608 в Ивановском ОСБ №8639 БИК 042406608

Тел. +7(312) 58-10-10

От имени Страховщика

М.А. Васильева / М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Иваново

Дата выдачи: 12.01.2016 г.