



ОЦЕНЩИК Мартынов Андрей Николаевич

действительный член Ассоциации «Саморегулируемой
организации «Национальной коллегии
специалистов - оценщиков»

Адрес местонахождения:
440000 г. Пенза, Володарского, 32-105.

Тел.: (8412) 396833, 89272896833
E-mail: 396833@mail.ru
www.396833.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА:	077
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	30 марта 2018 г.
ДАТА ОЦЕНКИ:	15 февраля 2016 г.
ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ:	Рыночная.
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:	Определение рыночной стоимости права собственности объекта оценки
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Недвижимость
СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ):	Земельный участок; кадастровый номер: 58:29:1005004:2556; площадью: 4693 кв. м; адрес (местоположение): Пензенская область, г. Пенза, ул. Ленина; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения административных зданий
ЗАКАЗЧИК:	СААКЯН ВАРШАМ СЕНИКОВИЧ

СОДЕРЖАНИЕ

1	Основные факты и выводы.....	3
2	Задание на оценку.....	4
3	Применяемые стандарты оценочной деятельности.	5
4	Сведения о заказчике и об оценщике.	5
4.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	5
4.2	ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕМ ЧАСТНУЮ ПРАКТИКУ.....	5
5	Допущения и ограничения условия.....	6
6	Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	7
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	7
6.2	ИНФОРМАЦИЯ О СОБСТВЕННИКЕ И БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
6.3	ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОСМОТРЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
6.3.1	<i>Фотографии объекта оценки.</i>	8
6.4	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7	Анализ наиболее эффективного использования	14
8	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	16
8.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	16
8.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	18
8.3	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК (ПРЕДЛОЖЕНИЙ) С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН И АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	19
8.4	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	27
9	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	27
9.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА (ОТКАЗ ОТ ПОДХОДА)	32
9.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА (ОТКАЗ ОТ ПОДХОДА)	33
9.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	34
10	Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости	49
11	Сертификат качества оценки	51
12	Используемая терминология	51
13	Список источников используемой литературы и нормативных источников информации.....	52
14	Источники информации, используемые при проведении оценки.....	53
15	Приложения.....	54
15.1	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	54
15.2	ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
15.3	РАСПЕЧАТКИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	79



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 077 от 30 марта 2018 г.	
Основание оценки и ограничения применения:	<i>Договор № 75 возмездного оказания оценочных услуг от 26 марта 2018 г. заключенный между ИП Мартынов А.Н. и СААКЯН ВАРШАМ СЕНИКОВИЧ</i>
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект оценки: <i>Недвижимость.</i>
	Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): <i>Земельный участок; кадастровый номер: 58:29:1005004:2556; площадью: 4693 кв. м; адрес (местоположение): Пензенская область, г. Пенза, ул. Ленина; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения административных зданий</i>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Сравнительного подхода: <i>3 895 190</i>
	Доходного подхода: <i>Не применялся (обоснован отказ)</i>
	Затратного подхода: <i>Не применялся (обоснован отказ)</i>
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	3 895 190 (Три миллиона восемьсот девяносто пять тысяч сто девяносто) руб. в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (НК РФ) часть 2, гл. 21, ст. 146, п. 2 НДС не облагается
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<i>Отчет об оценке не может, применяться для иных целей.</i>

Оценщик

Мартынов А. Н.



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	<i>Недвижимость.</i>																
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	<i>Земельный участок; кадастровый номер: 58:29:1005004:2556; площадью: 4693 кв. м.; адрес (местоположение): Пензенская область, г. Пенза, ул. Ленина; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения административных зданий</i>																
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	<p><i>Земельный участок; кадастровый номер: 58:29:1005004:2556; площадью: 4693 кв. м.; адрес (местоположение): Пензенская область, г. Пенза, ул. Ленина; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения административных зданий</i></p> <p><i>Оцениваемый земельный участок сложной формы с неровными границами, характеризуется спокойным рельефом без резких перепадов высот.</i></p> <p><i>Кадастровая стоимость земельного участка составляет 6659179,28 руб. (1 418,96 руб. за 1 кв. м.)</i></p> <p><i>Земельный участок эксплуатируется в соответствии с разрешенным использованием, на участке расположены нежилые здания (производственного и административного характера).</i></p> <p><i>Информация, характеризующая количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведена согласно ниже указанной документации:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Копия договора аренды земельного участка № 111/16 от 13.09.2016 г.</i> ➤ <i>Договор купли - продажи объекта недвижимости от 06.10.2016 г.</i> ➤ <i>Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №58/001/004/2018-4372 от 24.01.2018 г.</i> ➤ <i>Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости №5800/300/18-39282 от 23.01.2018 г</i> ➤ <i>Копия справки о наличии инженерных коммуникаций и наличии заданий, сооружений на земельном участке составлена Саакян Варшам Сеникович.</i> ➤ <i>Данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline</i> ➤ <i>Визуальный осмотр объекта оценки.</i> <p><i>Распечатки указанных документов приведены в приложении настоящего отчета.</i></p>																
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки / Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	<p><i>Вид права: <u>собственность</u></i></p> <p><i>Субъект права: согласно договора аренды земельного участка № 111/16 от 13.09.2016 г. - Управление муниципального имущества администрации города Пензы</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><i>Наименование юридического лица</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Адрес (место нахождения) юридического лица</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><i>УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕНЗЫ</i></td> <td style="text-align: center;"><i>440000, ОБЛАСТЬ ПЕНЗЕНСКАЯ, ГОРОД ПЕНЗА, ПЛОЩАДЬ МАРШАЛА ЖУКОВА, 4</i></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><i>ОГРН</i></th> <th style="text-align: center;"><i>ИНН</i></th> <th style="text-align: center;"><i>КПП</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Дата присвоения ОГРН</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><i>1095836002481</i></td> <td style="text-align: center;"><i>5836013675</i></td> <td style="text-align: center;"><i>583601001</i></td> <td style="text-align: center;"><i>01.07.2009</i></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Согласно:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>договора аренды земельного участка № 111/16 от 13.09.2016 г.,</i> - <i>договор купли - продажи объекта недвижимости от 06.10.2016 г.</i> <p><i>арендатором земельного участка является</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><i>Фамилия, имя, отчество:</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Документ, удостоверяющий личность:</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><i>СААКЯН ВАРШАМ СЕНИКОВИЧ</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Паспорт гражданина РФ 56 03 369358 выдан ОВД Октябрьского района г. Пензы, 20.05.2004 г.</i></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>срок аренды – до 19 июля 2065 г.</i></p> <p><i>Существующие ограничения (обременения) права - не выявлены</i></p>	<i>Наименование юридического лица</i>	<i>Адрес (место нахождения) юридического лица</i>	<i>УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕНЗЫ</i>	<i>440000, ОБЛАСТЬ ПЕНЗЕНСКАЯ, ГОРОД ПЕНЗА, ПЛОЩАДЬ МАРШАЛА ЖУКОВА, 4</i>	<i>ОГРН</i>	<i>ИНН</i>	<i>КПП</i>	<i>Дата присвоения ОГРН</i>	<i>1095836002481</i>	<i>5836013675</i>	<i>583601001</i>	<i>01.07.2009</i>	<i>Фамилия, имя, отчество:</i>	<i>Документ, удостоверяющий личность:</i>	<i>СААКЯН ВАРШАМ СЕНИКОВИЧ</i>	<i>Паспорт гражданина РФ 56 03 369358 выдан ОВД Октябрьского района г. Пензы, 20.05.2004 г.</i>
<i>Наименование юридического лица</i>	<i>Адрес (место нахождения) юридического лица</i>																
<i>УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕНЗЫ</i>	<i>440000, ОБЛАСТЬ ПЕНЗЕНСКАЯ, ГОРОД ПЕНЗА, ПЛОЩАДЬ МАРШАЛА ЖУКОВА, 4</i>																
<i>ОГРН</i>	<i>ИНН</i>	<i>КПП</i>	<i>Дата присвоения ОГРН</i>														
<i>1095836002481</i>	<i>5836013675</i>	<i>583601001</i>	<i>01.07.2009</i>														
<i>Фамилия, имя, отчество:</i>	<i>Документ, удостоверяющий личность:</i>																
<i>СААКЯН ВАРШАМ СЕНИКОВИЧ</i>	<i>Паспорт гражданина РФ 56 03 369358 выдан ОВД Октябрьского района г. Пензы, 20.05.2004 г.</i>																
Цель оценки:	<i>Определение рыночной стоимости права собственности объекта оценки.</i>																
Предполагаемое использование результатов оценки:	<p><i>Результаты оценки будут использованы для предоставления в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, согласно:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1) п.3 статьи 66 Земельного кодекса в новой редакции</i> <i>2) Федерального закона от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в</i> 																



	<i>Российской Федерации» в новой редакции. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.</i>
Вид стоимости:	<i>Рыночная стоимость.</i>
Дата оценки:	<i>15 февраля 2016 г.</i>
Дата осмотра:	<i>19 марта 2018 г.</i>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<i>На усмотрение оценщика согласно действующему законодательству (указаны п. 5. настоящего отчета).</i>
Балансовая стоимость объекта оценки:	<i>Земельный участок на балансе Собственника объекта оценки не зарегистрирован. Арендатор балансодержателем объекта оценки не является.</i>

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация «Саморегулируемой организации «Национальной коллегии специалистов - оценщиков» находящейся по адресу: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3 (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

4.1 Сведения о заказчике.

Фамилия, имя, отчество:	Документ, удостоверяющий личность:
СААКЯН ВАРШАМ СЕНИКОВИЧ	<i>Паспорт гражданина РФ 56 03 369358 выдан ОВД Октябрьского района г. Пензы, 20.05.2004 г.</i>

4.2 Об оценщике, осуществляющем частную практику.

Фамилия, имя, отчество:	<i>Мартынов Андрей Николаевич</i>
Серия и номер документа, удостоверяющего личность,	<i>Паспорт РФ 56 03 083113</i>
Местонахождение оценщика:	<i>Постоянное место работы - 440000 г. Пенза, Володарского, 32-105.</i>
Телефон:	<i>(8412)396833; 89272896833.</i>
Электронная почта:	<i>396833@mail.ru</i>
Сайт:	<i>http://www.396833.ru</i>
Опыт работы в оценочной деятельности:	<i>С 2006 года – 12 лет.</i>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	<i>Действительный член Ассоциации «Саморегулируемой организации «Национальной коллегии специалистов - оценщиков» находящейся по адресу: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, регистрационный номер № 00784 от 06 февраля 2008 г.</i>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	<i><u>Высшее образование получено:</u> в Пензенском государственном университете присуждена квалификация «Менеджер. По специальности: менеджмент» ДВС 1795930 рег. № 50195 от 24.06.2002. <u>Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена:</u> в Московском государственном техническом университете «МАМИ» по программе профессиональной переподготовки оценщиков по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 635546 рег. №1461 от 28.12.2005 г. <u>Повышение квалификации пройдено:</u> в Московском государственном техническом университете «МАМИ» по программе «Оценочная деятельность» рег. № 872/2009 от 25.12. 2009; в Московском финансово – промышленном университете «Синергия» по программе «Оценочная деятельность» рег. № 0645 от 30.11.2012; в частном образовательном учреждении высшего профессионального</i>



	<i>образования «Региональный институт бизнеса и управления» по дополнительной профессиональной программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» per. № 622403194483 от 23.12.2015.</i>								
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;	<i>Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика СПАО "Ингосстрах" (филиал в Пензенской области) № - 433-543-002972/18 выдан 18 января 2018 года, срок действия с 04 февраля 2018 по 03 февраля 2019 года на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей</i>								
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	<i>Оценщик заключает договора по оказанию возмездных оценочных услуг в качестве индивидуального предпринимателя</i> <table border="1" data-bbox="550 450 1433 568"> <tr> <td>ФИО</td> <td>ОГРНИП</td> </tr> <tr> <td><i>МАРТЫНОВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ</i></td> <td>306580506800036</td> </tr> <tr> <td>ИНН</td> <td>Дата присвоения ОГРНИП</td> </tr> <tr> <td>581702274922</td> <td>09.03.2006</td> </tr> </table>	ФИО	ОГРНИП	<i>МАРТЫНОВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ</i>	306580506800036	ИНН	Дата присвоения ОГРНИП	581702274922	09.03.2006
ФИО	ОГРНИП								
<i>МАРТЫНОВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ</i>	306580506800036								
ИНН	Дата присвоения ОГРНИП								
581702274922	09.03.2006								
Сведения о независимости оценщика:	<i>Оценщик Мартынов Андрей Николаевич, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</i>								
Информация обо всех привлекаемых к проведению; оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	<i>Согласно законодательству РФ сторонними специалистами признаются физические или юридические лица, с которыми заключается трудовой договор или договор на оказание услуг и итогом работы которых является письменное заключение. В данной работе договор со сторонними физическими и юридическими лицами на оказание услуг не заключался, иные специалисты к проведению оценки не привлекались, работа выполнена лично оценщиком Мартыновым А.Н.</i>								

5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ УСЛОВИЯ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- В данной работе определяется рыночная стоимость права собственности на земельные участки, согласно п. 3 ст. 66 ЗК РФ. Оценка проведена на ретроспективную дату. Так, в соответствии со ст. 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ: «В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость». Учитывая выше изложенное, дата оценки ретроспективная, в связи с этим осмотр объекта оценки проводился только для ознакомления с объектом оценки на местности.
- Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки). Эти факторы указывают на то, что определенная в данном отчете рыночная стоимость объектов оценки имеет погрешность.
- Вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый участок, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений права (п. 10 ФСО № 4).
- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. Однако оценщик не может взять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.
- Оценщик не несет ответственности за достоверность представленной заказчиком информации, в том числе за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество; оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Точка зрения оценщика, представленная в настоящем отчете, является объективной.
- В рамках настоящего отчета от оценщика не требуется устанавливать обязательства имущественного страхования оцениваемых объектов. В соответствии с настоящим Отчетом от оценщика не требуется выступать в суде или давать показания, за исключением случаев, когда это предусмотрено законодательством.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае последующего обнаружения) подобных факторов.
- Заключение о стоимости, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

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

- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки и в течение 6 месяцев с даты оценки.



2. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменения социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или Федерального Законодательства, которые могли произойти после этой даты и повлиять на рыночные факторы, а тем самым и на рыночную стоимость и доходность оцениваемого объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
4. Содержание Отчета и любые данные, полученные или рассчитанные в ходе выполнения задания на оценку, являются конфиденциальными в равной степени, как для оценщика, так и для заказчика и его профессиональных консультантов (за исключением проверки качества Отчета в порядке контроля или при судебных разбирательствах).

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях, ни одна из сторон не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

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

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

- Копия договора аренды земельного участка № 111/16 от 13.09.2016 г.
- Договор купли - продажи объекта недвижимости от 06.10.2016 г.
- Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №58/001/004/2018-4372 от 24.01.2018 г.
- Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости №5800/300/18-39282 от 23.01.2018 г
- Копия справки о наличии инженерных коммуникаций и наличии заданий, сооружений на земельном участке составлена Саакян Варшам Сеникович.

Распечатки указанных документов приведены в приложении настоящего отчета.

6.2 Информация о собственнике и балансовой стоимости объекта оценки.

Субъект права:

согласно договора аренды земельного участка № 111/16 от 13.09.2016 г. - Управление муниципального имущества администрации города Пензы

Наименование юридического лица	Адрес (место нахождения) юридического лица	ОГРН	ИНН	КПП	Дата присвоения ОГРН
УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕНЗЫ	440000, ОБЛАСТЬ ПЕНЗЕНСКАЯ, ГОРОД ПЕНЗА, ПЛОЩАДЬ МАРШАЛА ЖУКОВА, 4	1095836002481	5836013675	583601001	01.07.2009

Согласно:

- договора аренды земельного участка № 111/16 от 13.09.2016 г.,
 - договор купли - продажи объекта недвижимости от 06.10.2016 г.
- арендатором земельного участка является

Фамилия, имя, отчество:	Документ, удостоверяющий личность:
СААКЯН ВАРШАМ СЕНИКОВИЧ	Паспорт гражданина РФ 56 03 369358 выдан ОВД Октябрьского района г. Пензы, 20.05.2004 г.

срок аренды – до 19 июля 2065 г.

Существующие ограничения (обременения) права - не выявлены

Балансовая стоимость объекта оценки:	Земельный участок на балансе Собственника объекта оценки не зарегистрирован. Арендатор балансодержателем объекта оценки не является.
---	--



6.3 Информация об осмотре объекта оценки.

Произведен осмотр объекта оценки;	Произведен - лично оценщиком.
Дата осмотра объекта оценки;	19 марта 2018 г.
В случае, не проведения осмотра объекта оценки, указание в отчете на причины, по которым объект оценки не был смотрен;	Объект оценки осмотрен 19 марта 2018 г. лично оценщиком.
Указание на допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра объекта оценки;	Допущения и ограничения, связанные с датой осмотра, описаны в разделе 5 абзаце 1 данного отчета.

6.3.1 Фотографии объекта оценки.








6.4 Описание объекта оценки

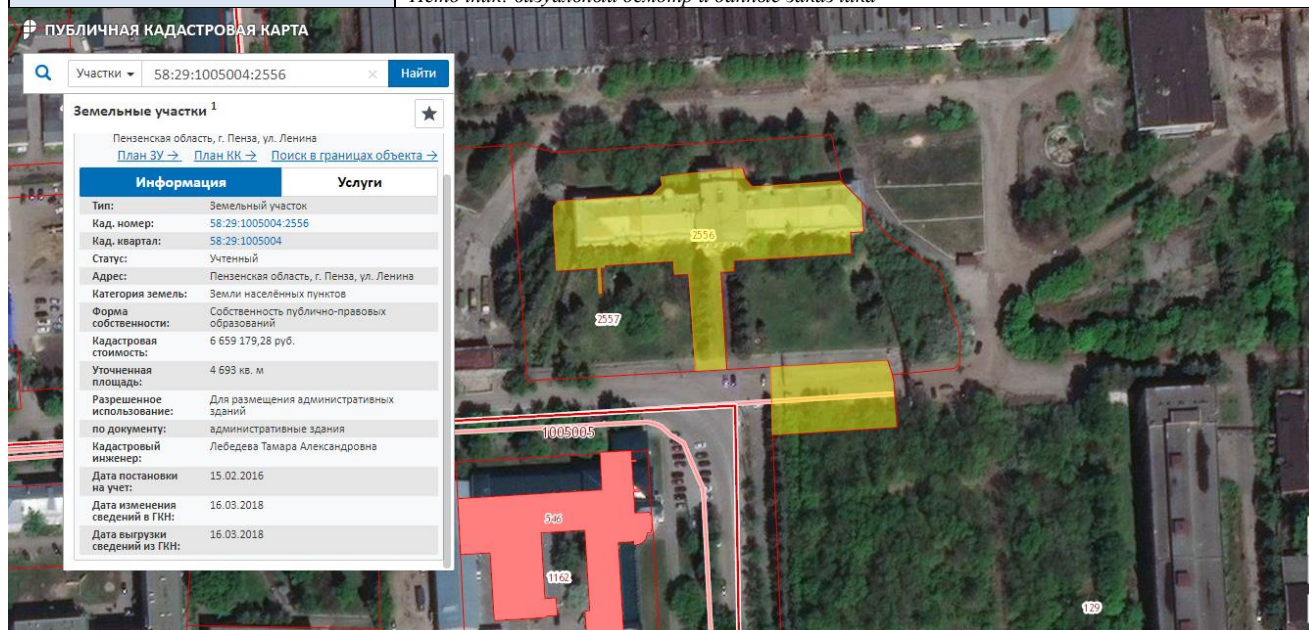
Объект оценки:	<i>Недвижимость.</i>																							
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	<i>Земельный участок; кадастровый номер: 58:29:1005004:2556; площадью: 4693 кв. м; адрес (местоположение): Пензенская область, г. Пенза, ул. Ленина; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения административных зданий</i>																							
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	<p><i>Земельный участок; кадастровый номер: 58:29:1005004:2556; площадью: 4693 кв. м; адрес (местоположение): Пензенская область, г. Пенза, ул. Ленина; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения административных зданий</i></p> <p><i>Оцениваемый земельный участок сложной формы с неровными границами, характеризуется спокойным рельефом без резких перепадов высот.</i></p> <p><i>Кадастровая стоимость земельного участка составляет 6659179,28 руб. (1 418,96 руб. за 1 кв. м.)</i></p> <p><i>Земельный участок эксплуатируется в соответствии с разрешенным использованием, на участке расположено нежилое здание (заводоуправление – находящееся в аварийном состоянии).</i></p> <p><i>Информация, характеризующая количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведена согласно ниже указанной документации:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Копия договора аренды земельного участка № 111/16 от 13.09.2016 г.</i> ➤ <i>Договор купли - продажи объекта недвижимости от 06.10.2016 г.</i> ➤ <i>Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №58/001/004/2018-4372 от 24.01.2018 г.</i> ➤ <i>Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости №5800/300/18-39282 от 23.01.2018 г</i> ➤ <i>Копия справки о наличии инженерных коммуникаций и наличии заданий, сооружений на земельном участке составлена Саакян Варшам Сеникович.</i> ➤ <i>Данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline</i> ➤ <i>Визуальный осмотр объекта оценки.</i> <p><i>Распечатки указанных документов приведены в приложении настоящего отчета.</i></p>																							
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки / права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	<p><i>Вид права: собственность</i></p> <p><i>Субъект права: согласно договора аренды земельного участка № 111/16 от 13.09.2016 г. - Управление муниципального имущества администрации города Пензы</i></p> <table border="1" data-bbox="555 1384 1457 1487"> <thead> <tr> <th colspan="2"><i>Наименование юридического лица</i></th> <th colspan="2"><i>Адрес (место нахождения) юридического лица</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><u>УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕНЗЫ</u></td> <td colspan="2">440000, ОБЛАСТЬ ПЕНЗЕНСКАЯ, ГОРОД ПЕНЗА, ПЛОЩАДЬ МАРШАЛА ЖУКОВА, 4</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="555 1496 1457 1552"> <thead> <tr> <th><i>ОГРН</i></th> <th><i>ИНН</i></th> <th><i>КПП</i></th> <th><i>Дата присвоения ОГРН</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1095836002481</td> <td>5836013675</td> <td>583601001</td> <td>01.07.2009</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Согласно:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>договора аренды земельного участка № 111/16 от 13.09.2016 г.,</i> - <i>договор купли - продажи объекта недвижимости от 06.10.2016 г.</i> <p><i>арендатором земельного участка является</i></p> <table border="1" data-bbox="555 1682 1457 1760"> <thead> <tr> <th><i>Фамилия, имя, отчество:</i></th> <th><i>Документ, удостоверяющий личность:</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>СААКЯН ВАРШАМ СЕНИКОВИЧ</td> <td>Паспорт гражданина РФ 56 03 369358 выдан ОВД Октябрьского района г. Пензы, 20.05.2004 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>срок аренды – до 19 июля 2065 г.</i></p>				<i>Наименование юридического лица</i>		<i>Адрес (место нахождения) юридического лица</i>		<u>УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕНЗЫ</u>		440000, ОБЛАСТЬ ПЕНЗЕНСКАЯ, ГОРОД ПЕНЗА, ПЛОЩАДЬ МАРШАЛА ЖУКОВА, 4		<i>ОГРН</i>	<i>ИНН</i>	<i>КПП</i>	<i>Дата присвоения ОГРН</i>	1095836002481	5836013675	583601001	01.07.2009	<i>Фамилия, имя, отчество:</i>	<i>Документ, удостоверяющий личность:</i>	СААКЯН ВАРШАМ СЕНИКОВИЧ	Паспорт гражданина РФ 56 03 369358 выдан ОВД Октябрьского района г. Пензы, 20.05.2004 г.
<i>Наименование юридического лица</i>		<i>Адрес (место нахождения) юридического лица</i>																						
<u>УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕНЗЫ</u>		440000, ОБЛАСТЬ ПЕНЗЕНСКАЯ, ГОРОД ПЕНЗА, ПЛОЩАДЬ МАРШАЛА ЖУКОВА, 4																						
<i>ОГРН</i>	<i>ИНН</i>	<i>КПП</i>	<i>Дата присвоения ОГРН</i>																					
1095836002481	5836013675	583601001	01.07.2009																					
<i>Фамилия, имя, отчество:</i>	<i>Документ, удостоверяющий личность:</i>																							
СААКЯН ВАРШАМ СЕНИКОВИЧ	Паспорт гражданина РФ 56 03 369358 выдан ОВД Октябрьского района г. Пензы, 20.05.2004 г.																							



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online					
	<p>Земельный участок</p> <p>Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос</p> <p>Кадастровый номер: 58:29:1005004:2556 Статус объекта: Учетный Дата постановки на кадастровый учет: 15.02.2016 Категория земель: Земли населенных пунктов Разрешенное использование: Для размещения административных зданий Площадь: 4693 Единица измерения (код): Квадратный метр Кадастровая стоимость: 6659179,28 Дата определения стоимости: 15.02.2016 Дата внесения стоимости: 15.02.2016 Дата утверждения стоимости: 29.11.2013 Адрес (местоположение): Пензенская область, г. Пенза, ул. Ленина Дата обновления информации: 16.03.2018 Форма собственности:</p> <p>Права и ограничения</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>№ 58-58/036-58/035/020/2016-2875/4 от 22.12.2016 (Аренда)</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Источник:</i> https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/?ut/p/z1/pVDLbshwEPyWHnr2OiS8bi4gWqWf8mpJlpZjLGKOUJHjtOrf104i6AU4IPJhHzOzs4iitEexYL_yylwsFMtsHsV9OL_5MzxcThf4QGQFxiLiHr4DbAP0eROwxCj-D98CHB-uPAKWH98cmfHuAJzFe0Mia3JAAT8TTHwvXE63JyDrHny8LjwPAKON0-CFMrrIMqFR9AgbwTRPCXeHdn20qCihWxYZAeqbjxxQJdXRgthznHNTa07KCuZnrIQXZezhomiYDj2RmMMEAD4Yy8I-hchan5KS7cJhEUrQcuiko2VKBi5qpbH1FAjti3YOjkJ3k1JapkdP0paFtPwGpgwJhMXP1WzJGxtlpH1LpoFk1Nr8w-mNTUuH7rYvT3N1q4iFLdn0Exx0Vkp890e5HueD3ix_yfDL29iRG8/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?/object_data_id=58:29:1005004:2556&dbName=firLite&region_key=158</p> <p>Обременения - № 58-58/036-58/035/020/2016-2875/4 от 22.12.2016 (Аренда)</p>	Право	Ограничение		№ 58-58/036-58/035/020/2016-2875/4 от 22.12.2016 (Аренда)
Право	Ограничение				
	№ 58-58/036-58/035/020/2016-2875/4 от 22.12.2016 (Аренда)				
Балансовая стоимость объекта оценки:	<i>Земельный участок на балансе Собственника объекта оценки не зарегистрирован. Арендатор балансодержателем объекта оценки не является.</i>				
Смежные землепользователи	<i>Земли частной и публичной форм собственности Источник: данные на публичной кадастровой карте http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline</i>				
Описание участка	<p><i>Оцениваемый земельный участок сложной формы, характеризуется спокойным рельефом без резких перепадов высот. Состоит из двух контуров.</i></p> <p><i>1-й контур описан вокруг здания расположенного на участке</i></p> <p><i>2-й контур прямоугольной формы.</i></p> 				



	<p>Общая площадь участка составляет 4693 кв. м. Неблагоприятные условия окружающей среды, способные оказать воздействие на состояние земельного участка и объекты строительства, расположенные на нем, не выявлены.</p> <p>Источник: данные на публичной кадастровой карте http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline и визуальный осмотр</p>
<p>Описание местоположения земельного участка</p>	<p>Земельный участок расположен в производственной территориальной зоне города Пензы. В целом район расположения земельного участка является спальным, удаленность от центральной части составляет примерно 11 км. От городской транспортной магистрали, по которой осуществляется интенсивное движение транспорта, участок удален примерно на 450 м., подъезд к участку осуществляется по дороге с твердым покрытием, за исключением отдельных частей, поэтому в целом транспортную доступность можно охарактеризовать как удовлетворительную.</p> <p>Плотность застройки в районе расположения земельного участка достаточно высокая. Территория земельного участка позволяет осуществлять подъезд и курирование как малогабаритного транспорта, так и крупногабаритного транспорта.</p> <p>Источник: визуальный осмотр и данные заказчика</p>
<p>Инженерные коммуникации</p>	<p>Земельный участок на дату осмотра застроен.</p> <p>На оцениваемом земельном участке расположено здание: заводоуправление (лит. К) -3181,1 кв. м;</p> <p>наличие коммуникаций на земельном участке: проходят по территории сети электроснабжения, водопровод, канализация, газопровод.</p> <p>Источник: визуальный осмотр и данные заказчика</p>

Рисунок 1¹

¹ <http://pkk5.rosreestr.ru>



Рисунок 2²

Рисунок 3

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

<p>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</p>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
---	--

² Источник: <http://wikimapia.org/>



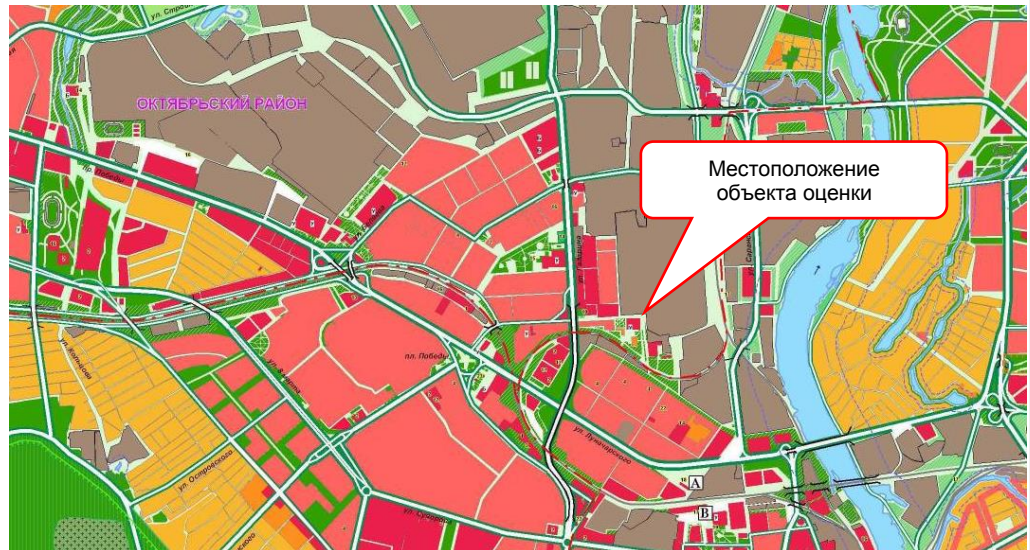
Основные критерии анализа НЭИ

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- 1) Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.
- 2) Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.
- 3) Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.
- 4) Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

Анализ и выводы по анализу НЭИ

Задача данного анализа НЭИ объекта оценки, определить варианты дальнейшего использования земельного участка, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ. Разрешенное использование оцениваемого земельного участка для объектов складского назначения. Оцениваемый земельный участок находится в производственной территориальной зоне города Пензы.

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

	ЖИЛЬЕ		МНОГОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА ВЫШЕ 12 ЭТ		ГРАНИЦЫ		ГОРОДСКОГО ОКРУГА
			МНОГОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА 5 ЭТ И ВЫШЕ				АДМИНИСТРАТИВНЫХ РАЙОНОВ
			МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА 2-4 ЭТ				САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ
			МАЛОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА С УЧАСТКАМИ				ОГРАНИЧЕНИЯ
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ		ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЦЕНТРЫ, ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ОБЪЕКТЫ				ЗОН ОХРАНЫ ЛАНДШАФТА
			УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ				ОБЪЕДИНЕННЫХ ОХРАННЫХ ЗОН ПАМЯТНИКОВ
			УЧЕБНЫЕ				ЗОН РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ						ЗОН ОКРУГА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ
							НОМЕРА ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ ПО ЭКСПЛИКАЦИИ

Рисунок 4³

Выдержка приведена с использованием генерального плана города Пензы

Юридическая допустимость эксплуатации оцениваемого земельного участка в соответствии с разрешенным использованием не нарушается. Потенциал

³ <http://www.pnzstroi.ru/sites/default/files/gen-plan/gp1.jpeg>



местоположения земельного участка и его разрешенное использование характеризуется как высокий. Земельный участок и расположенные на нем объект капитального строительства, окружены застройкой аналогичного характера.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611, разд. VI, п. 20 «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.

Земельный участок на дату осмотра застроен.

На оцениваемом земельном участке расположены здания:
заводоуправление (лит. К) -3181,1 кв. м

Это не противоречит его разрешенного использования.

По состоянию на дату осмотра здание расположенное на земельном участке, находится в аварийном состоянии, отключено от коммуникаций.

Ввиду того, что в данной работе оценивается рыночная стоимость объекта оценки в целях предоставления результатов в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, определение рыночной стоимости объекта оценки производится в соответствии с фактическим использованием земельного участка, не противоречащим разрешенному использованию.

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

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

Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации по итогам 2015 года⁴

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс **ВВП** с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению. По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В **промышленном производстве** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь --0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

⁴ <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/2016090201>



Спад **инвестиций** в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «**Строительство**», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре. Производство продукции **сельского хозяйства** с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение **оборота розничной торговли** с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение **платных услуг населению** в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение **реальной заработной платы** с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное **сальдо торгового баланса** в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента. По данным Росстата, **инфляция** в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

Социально-экономическая ситуация в Пензенской области по итогам 2015 года⁵

На основе данных Росстата Министерством экономики региона построен рейтинг Пензенской области среди субъектов Приволжского федерального округа и Российской Федерации по основным показателям социально-экономического развития по итогам 2015 года.

Индекс промышленного производства за 2015 год в Пензенской области сложился на уровне 106,3% к 2014 году. По данному показателю регион занимает 2 место среди субъектов Приволжского федерального округа и 11 среди субъектов Российской Федерации.

Пензенская область занимает лидирующее положение по показателю «Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий» среди регионов Приволжского федерального округа, который составил 113,6% к уровню предыдущего года.

По объемам строительства жилых домов Пензенская область заняла 9 место в ПФО и 28 в России.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в Пензенской области в 2015 году составила 11 945,3 рублей, что ниже среднероссийской стоимости на 11%. По данному показателю регион находится на 7 месте в ПФО и 19 в России.

Стоимость минимального набора продуктов в Пензенской области одна из самых низких в России и составляла по итогам декабря 2 990,3 рублей. По данному показателю Пензенская область находится на 2 месте в ПФО и на 3 в РФ.

Индекс потребительских цен составил 111,3 % к декабрю 2014 года, в целом по Российской Федерации инфляция сложилась на уровне 112,9%.

В Пензенской области уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря составил 0,8%, при этом в целом по Российской Федерации данный показатель сложился на уровне 1,3%, в ПФО – 1,1%.

Краткая характеристика г. Пенза.⁶

Город Пенза - административный, промышленный и культурный центр Пензенской области, основан в 1663 году. Территория занимает 288,5 кв. км. В границах города расположено 4 внутри муниципальных административно – территориальных образования: Железнодорожный район, Ленинский район, Октябрьский район, Первомайский район.

Постоянное население г. Пензы по состоянию на 1 января 2009 года насчитывало 507,1 тыс. чел. Расстояние от города до административных центров: Пенза – Москва – 650 км., Пенза – Н. Новгород – 435 км., Пенза – Самара – 409 км. Город является крупным транспортным узлом и открывает доступ к региональным рынкам и рынкам стран СНГ, что оказывает особое влияние на развитие производственного и торгового сектора области.

Административно город поделен на 4 района: Октябрьский, Ленинский, Первомайский и Железнодорожный. В территориальной структуре города выделяют несколько жилых (спальных) микрорайонов с ярко выраженным преобладанием многоэтажной застройки: Арбеково, Центр, Терновка,

⁵ <http://upreconom.pnzreg.ru/news/2016/02/11/18302842>

⁶ <http://penza-gorod.ru>



Запад-ная поляна, ГПЗ-24, Северная поляна, р-н улицы Окружной, р-н улиц Восьмого Марта и Карпинской, Шуист и т.д.

Крупнейшим жилым микрорайоном г. Пензы является микрорайон Арбеково. Это район с высокой плотностью застройки, хорошо развитой городской инфраструктурой (в районе проходят две крупнейшие транспортные магистрали города), в котором практически отсутствуют промышленные объекты. Наряду с районом Терновки и ГПЗ-24. Арбеково является районом массовой многоэтажной застройки.

Район центра характеризуется высокой концентрацией объектов общественного значения. Жилая застройка здесь представлена домами средней этажности («хрущевки» и «сталинки»). Новое строительство ведется в основном за счет точечной застройки относительно свободных земельных участков, хотя в последние годы силами строительных компаний (Пензастрой и Рисан) в центральной части города появились современные жилые комплексы.

К наиболее экологически чистым районам города относится микрорайон Западной поляны. Это район с хорошо развитой инфраструктурой (здесь расположены два крупнейших Вуза г. Пензы) фактически окружен лесным массивом. С точки зрения нового строительства район малопривлекателен, так как практически отсутствуют свободные земельные участки. Жилая застройка в основном представлена домами средней этажности («хрущевки»),

В отличие от Западной поляны микрорайоны Шуиста и Северной поляны нельзя отнести к экологически чистым районам города, так как здесь располагаются крупные промышленные предприятия, что с учетом преобладающей розы ветров отрицательно влияет на состояние окружающей среды. Тем не менее, эти районы остаются перспективными для жилой застройки, так как здесь имеются свободные земельные участки.

Строительство и обеспечение жильем населения. В последние 10 лет в городе Пензе за счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию более 3 млн. кв. м. жилья. Ежегодно сохраняются и увеличиваются объемы строительства. В последние пять лет в городе Пензе вводится ежегодно более 380 тыс. кв. м. жилья, что на 100 тыс. кв.м. больше максимального показателя ввода жилья за всю историю строительного комплекса, который был зафиксирован в 1989 году – 287 тыс. кв. м.

Основные микрорайоны, в которых производится строительство: 6 мкр. Арбеково (Холдинг «СКМ групп»), район ул. Трудовая-Западная, ул.Терновского, мкр. 10 Арбеково (ОАО «Пензастрой»), ул. Мира, территория бывшего ипподрома (ООО «Рисан»), ул. Лобачевского, ул.Кижеватова, ул. Ок-ружная (ООО «Ревьера»), мкр. «Среда» (МУП «Пензгорстройзаказчик», ОАО «Пензастрой», Холдинг «СКМ групп»), мкр «Северная поляна» (ОАО АК «Домостроитель»), пересечение улиц Чкалова-Калинина (ООО «Спектр недвижимости»), ул. Леонова (ЗАО «Спецстроймеханизация»), мкр. ГПЗ-24

Выводы. Из приведённых показателей на начало 2016 года видно, что, помимо структурного кризиса, начавшегося в 2012 году, и приведшему к снижению темпов роста экономики, Россия начала испытывать воздействие двух шоков, которые существенно повлияли на экономику:

- шок, обусловленный ухудшением внешнеторговых условий для России, в результате чего начал резко снижаться курс рубля, что отрицательно повлияло на уже слабую деловую и потребительскую уверенность. В результате мер по ужесточению денежно - кредитной политики повысилась стоимость кредитования, что привело к дальнейшему снижению внутреннего спроса.

- шок, который был обусловлен геополитической напряженностью, которая возникла в марте 2014 года и стала причиной экономических санкций. На фоне напряженности не только усилилось восприятие инвестиций в Россию как более рискованных, но и существенно повысилась стоимость внешних займов для российских банков и предприятий. Наряду с финансовыми санкциями, ограничившими доступ крупнейших российских банков и предприятий с государственным участием к западным международным финансовым рынкам, все эти факторы привели к существенному сокращению инвестиций.

Падение цены на нефть и ужесточение санкций началось в конце июля 2014 года, поэтому их влияние на экономику начало ощущаться осенью. Их влияние оказалось более глубоким в 2015 году, и ожидалось в 2016 году.

Хотя Пензенская область в некоторых отраслях экономики сохранила положительную динамику развития, избежать в 2015 году негативных тенденций, связанных с ухудшением состояния экономики России в целом, она была не в состоянии.

Таким образом, Оценщику при составлении настоящего отчета необходимо ориентироваться на невысокие положительные или даже отрицательные темпы роста экономики как Российской Федерации, так и Пензенской области, что в целом означает негативное влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости, в том числе и объекта оценки. Это проявляется или в виде более высоких скидок на заявленные в объявлениях цены, или в тенденции непосредственного снижения цен на объекты недвижимости в дальнейшем.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.



Рынок недвижимости сегментирован, сегменты данного рынка можно выделить по следующим параметрам:

1. по экономическому содержанию и функциональному назначению объектов по данному показателю выделяют следующие виды рынков:

- А) рынок жилья,
- Б) рынок коммерческой недвижимости (офисы, торговля, склады, производство, здания различного функционального назначения, здания сельскохозяйственного назначения),
- В) рынок земли.

2. по виду объекта. Это рынки зданий, сооружений, предприятий, помещений и других объектов;

3. по географическому признаку выделяют:

- А) муниципальный рынок
- Б) региональный рынок
- В) национальный
- Г) мировой.

4. по типу прав собственности на недвижимость.

Типы прав:

неограниченные права собственности, права на аренду, права на недра, ограниченные по времени права, права на участие в кондоминиумах и т.д.

5. способ совершения сделок: первичный и вторичный рынок, организованный и неорганизованный, традиционный и компьютеризированный, биржевой и внебиржевой.

В данной работе объект оценки относится к рынку земельных участков из категории земли населенных пунктов, предназначенный под строительство нежилых зданий.

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен и анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Следует отметить, что согласно Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014г N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995⁷ существует 16 видов разрешенного использования земельных участков, а именно:

- 1. земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
- 2. земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
- 3. земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
- 4. земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
- 5. земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
- 6. земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
- 7. земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
- 8. земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
- 9. земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
- 10. земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
- 11. земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
- 12. земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
- 13. земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений,

⁷ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/?frame=1 © КонсультантПлюс, 1992-2015



- сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14. земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
 15. земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
 16. земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

Кроме того каждый вид имеет свою подгруппу, так называемый второстепенный вид. Однако на рынке земельных участков невозможно встретить такого разнообразия земельных участков, предлагающихся к продаже в соответствии с видом разрешенного использования. Если проанализировать многочисленные сайты, содержащие предложения о продаже земельных участков: www.realty.dmir.ru, www.avito.ru, www.bazarpnz.ru, www.irg.ru и др. то мы увидим что на данных сайтах предложения о продаже земельных участков размещаются исходя из типа функционального назначения земельного участка, а именно:

www.realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие,

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения,

www.bazarpnz.ru – ИЖС, коммерческие, сельхозназначения,

www.irg.ru - населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, обособоохраняемые, водный, лесной фонды.

- Отсутствие в предложениях о продаже более широкого спектра распределения земельных участков по видам разрешенного использования объясняется тем, что вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- 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.

- Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение, о котором говорится выше) 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.

- 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, инженерные коммуникации и т.п.

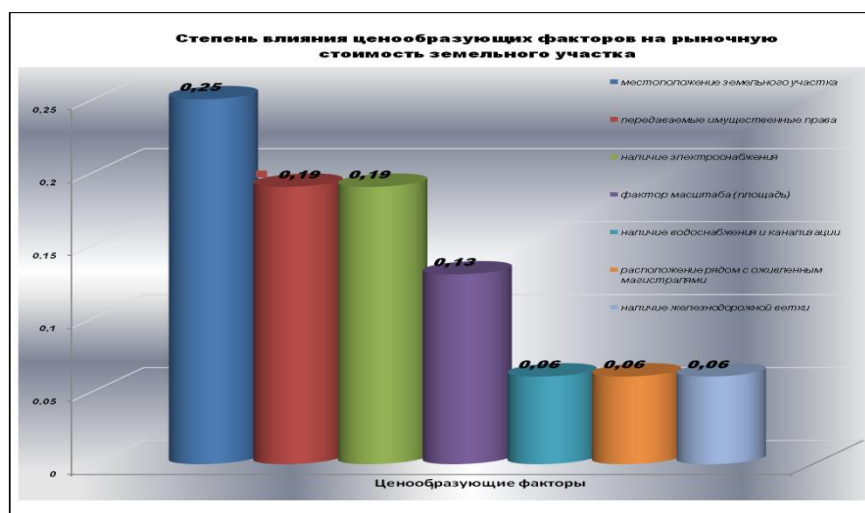
- Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра

Основными ценообразующими факторами для земельных участков, предназначенных как для производственной застройки, так для торгово-офисной, являются факторы перечисленные ниже (отличием является доля их влияния на рыночную стоимость):

- местоположение земельного участка,
- передаваемые имущественные права,
- наличие на участке инженерных коммуникаций,
- площадь участка, как фактор масштаба,
- расположение относительно автомагистралей и уровень транспортной доступности,
- наличие на земельном участке железнодорожной ветки (для земельных участков, предназначенных под производственно-складскую застройку).

Безусловно основным фактором, определяющим стоимость земельного участка является его **местоположение**, удаленность от центральной части города. Если рассматривать рынок земли, предназначенной под коммерческое строительство, то наиболее дорогими являются земельные участки площадью до 30 сот и расположенные в центральной части города.





В центральной части города высокая плотность застройки и выделить свободный земельный участок практически невозможно, исходя из этого многие граждане реализуют свои участки, на которых расположены старые жилые застройки в первой линии, как участки с возможностью строительства на них коммерческих зданий, однако спрос на такие земельные участки минимален в виде их дороговизны, и поэтому срок их экспонирования достигает 1,5-2 лет.

Более привлекательный район расположения земельного

участка увеличивает его рыночную стоимость до 50%. Однако стоит помнить, что привлекательность местоположения, для участков различного функционального назначения и для потенциальных покупателей будет разная. Для юридических лиц выбор участка зависит от целей его дальнейшего использования. При строительстве на участке объектов торговли, значительным фактором, оказывающим влияние на рыночную стоимость будет расположение участка вблизи от комплексной жилой застройки и крупных транспортных магистралей, а при строительстве на земельном участке объектов производственно-складского характера «выигрышное» местоположение является наличие рядом крупных транспортных магистралей, удобных транспортных развязок, расположение в районе аналогичной застройки, возможность осуществления конкретного вида производства. В черте города Пензы самыми дешевыми земельными участками, предназначенными под производственно-складскую застройку являются участки, расположенные в дальнем районе улицы Аустрина (район мясокомбината), в дальнем районе Терновки (район Аэропорта), район Тепличного, в районе поселка Монтажный.

Основными факторами, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков под индустриальную застройку, согласно исследованиям Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки г. Н.Новгорода [стр. 134], являются следующие факторы:

Таким образом, при отличиях по основным ценообразующим факторам делаются следующие корректировки:

Местоположение. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка. Как правило, участки в областном центре значительно превышают по удельной стоимости участки, расположенные в районах области. Стоимость участков в различных районах населенного пункта также имеет существенные отличия, что связано с неравномерностью и неоднородностью социально - экономического развития районов и зонированием территории населенного пункта. Для населенных пунктов области, при прочих равных условиях, выполняется правило: чем больше населенный пункт, в котором расположен объект недвижимости, тем выше его стоимость. Для определения значения корректировки по данному параметру оценщики обычно используют справочники, где на основе статистического, причинно-следственного анализа, метода экспертных оценок рассчитаны территориальные коэффициенты для городов и регионов РФ. В частности, довольно распространено использование экспертных оценок из справочников оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А.

Передаваемые права на недвижимость. Земельные участки под индустриальную застройку передаются как на праве собственности, так и на праве аренды. В собственность земельные участки продаются, в большинстве случаев, частными лицами. В аренду земельные участки предоставляются в основном муниципальными образованиями. Стоимость права аренды, как правило, меньше, чем право собственности. Значение корректировки по данному фактору зависит от срока аренды, ставки арендной платы и прочих условий договора аренды, а также от некоторых макроэкономических показателей (процентных ставок, темпов изменения цен на недвижимость, темпов изменения арендных ставок и т.д.).

Площадь земельного участка. Как правило, земельные участки меньшей площади легче про-дать, чем большей, поэтому крупные земельные участки продаются по меньшей удельной цене, чем не-большие

Название фактора	Вес фактора
Местоположение земельного участка	0,25
Передаваемые имущественные права	0,19
Наличие электроснабжения на участке	0,19
Общая площадь (фактор масштаба)	0,13
Наличие газоснабжения на участке	0,06
Расположение относительно автомагистралей	0,06
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06

Рисунок 6



земельные участки. Размер корректировки рассчитывается или на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под индустриальную застройку от размера участка (А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.), или на основании данных справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. [стр. 147].

Наличие инженерных коммуникаций также оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка. Организация современных производств, как правило, требует наличия как внутренних сетей коммуникаций, так и возможностей подключений к наружным сетям. Стоимость участка зависит от того, какие коммуникации необходимо провести для данного объекта и откуда их придется тянуть. Чем более доступны коммуникации, тем выше цена земельного участка. Типичный диапазон корректировок на инженерные коммуникации по каждому их виду: водоснабжение и канализация 5-15%, газоснабжение 10-25%, электроснабжение 10-25%⁸ (<http://www.ceae.ru/>; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraisers>).

Расположение относительно автотранспортных магистралей. Согласно исследованиям Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки г. Н.Новгорода [18, стр. 135], расположение в непосредственной близости от крупных автодорог может увеличивать стоимость земельного участка на 24-35% (в среднем на 29%).

Наличие железнодорожной ветки. Для организации производства важное значение имеет обеспечение доступа отправки или получения сырья/готовой продукции железной дорогой. Стоимость земельных участков, у которых имеется возможность подъезда железнодорожным транспортом, выше аналогичных участков без железнодорожных путей, что подтверждается исследованиями, результаты которого приведены в источнике [18]: среднее значение отношения цен земельных участков под индустриальную застройку с железнодорожной веткой к ценам аналогичных участков без железнодорожной ветки составляет 1,14. Также при оценке проводятся корректировки, обусловленные различными другими факторами:

Корректировка на активность в данном сегменте рынка недвижимости. На цену предложения недвижимости существенное влияние оказывает величина скидки, на которую готов пойти продавец для совершения сделки. При отсутствии возможности использовать для определения стоимости данные по реальным сделкам, оценщик вынужден ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации, где публикуются данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. Для определения значения корректировки по данному параметру оценщики обычно используют информацию из справочников и данные риэлторов (агентств недвижимости). Согласно данным справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., средняя скидка на цены земельных участков под индустриальную застройку составляла 15%.

Корректировка на условия финансирования. В зависимости от того, как покупатель приобретает объект недвижимости (за счет собственных или заемных средств (кредит, ипотека, рассрочка)), цена сделки может варьировать в пределах ставки банковского процента по кредитам на период рассрочки (кредитования).

Корректировка на условия продажи. Условия продажи могут быть как рыночные (предложение, сделка), так и нетипичные для рынка (в случаях срочности, вынужденности продажи, банкротства и т.п.). Финансовые, корпоративные или родственные связи также могут оказывать влияние на цену объекта недвижимости при его продаже. Также сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Нетипичные для рынка условия продажи могут существенно влиять на цены сделок купли-продажи, расчёт корректировки по данному фактору достаточно сложно обосновать, поэтому нетипичные для рынка сделки и оферты при оценке обычно не используются.

Корректировка на изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки. Один из вариантов расчёта поправки на изменение цен за период между датами сделки и оценки - использование доступной информации о ценах на недвижимость в городах расположения объекта оценки и объектов-аналогов на различные даты, размещённая на сайтах <http://bazarpnz.rut>, <http://avito.ru>, <http://www.rosrealty.ru>, <http://penza.sindom.ru>, <https://penza.barahla.net>, <http://gazeta-ss.ru>, <http://mirkupit.ru>, <https://ruads.org> а также в печатных изданиях «Из первых рук», «Из рук в руки», «Счастливый случай», «Рынок недвижимости» анализ данных источников оценщиком не обнаружено значительного колебания цен.

Корректировка на вид разрешенного использования. Земельные участки могут принадлежать к разной категории использования, например, земли под производственно - складскую недвижимость могут относиться как к землям населённых пунктов, так и к землям промышленности и иного специального назначения. Однако, в соответствии с классификацией для участков регионального рынка земли, аргументированной в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. и генерального плана города Пензы⁹, все эти участки могут быть отнесены к одному классу объектов: «земли под индустриальную застройку», поэтому коэффициент корректировки для подобных объектов - аналогов составит 1,00.

Корректировка на различие площади размер участка влияет на удельную стоимость. Зависимость носит обратный характер, т.е. чем больше площадь участка, тем меньше его удельная стоимость. Это связано,

⁸ <http://www.ceae.ru/>; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraisers>

⁹ <http://www.pnzstroi.ru/sites/default/files/gen-plan/gp1.jpeg>



прежде всего, с тем, что с увеличением площади возрастает общая сумма сделки и число потенциальных покупателей, располагающих достаточными финансовыми возможностями, резко сужается. Данная зависимость рассчитывается эмпирически. В данном случае, Оценщик использовал методику, в которой размер корректировки рас-считан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка¹⁰

Таблица 1

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (К)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Зависимость цены на земельные участки от размера участка

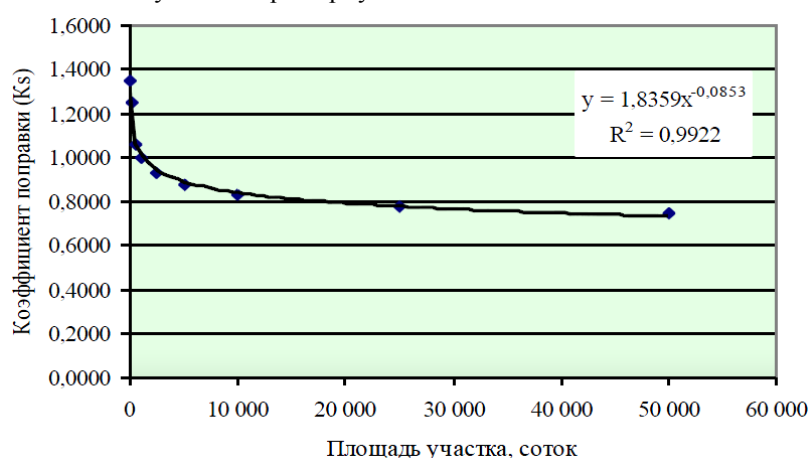


Рисунок 7

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$Ks = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

Формула 1

где:

Ks – коэффициент корректировки;
S – площадь земельного участка, сот.

Поправка на размер объекта оценки и участка аналога определяется соотношением коэффициентов, рассчитанных по вышеприведенной формуле, т.е. $X = Ks \text{ объекта} / Ks \text{ аналога}$. Данное выражение преобразуется в формулу:

$$X = ((S_{\text{аналога}}/S_{\text{объекта}})^{0,0853}) - 1 \quad \text{Формула 2}$$

В целом объем предложений по продаже земельных участков из категории земель населенных пунктов и предназначенные под строительство нежилых зданий по состоянию на март 2015 г. – февраль 2016 г. был ограниченным, в свободном доступе, т.е. возможности беспрепятственного просмотра и ознакомления неограниченным количеством лиц, а именно на сайтах: <http://bazarpnz.rut>, <http://avito.ru>, <http://www.rosreal.ru>, <http://penza.sindom.ru>, <https://penza.barahla.net>, <http://gazeta-ss.ru>, <http://mirkupit.ru>, <https://ruads.org> а также в печатных изданиях «Из первых рук», «Из рук в руки», «Счастливый случай», «Рынок недвижимости», содержалось 14 предложений о продаже земельных участков, предназначенных под нежилую застройку.

¹⁰ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» №1 (40), 2005 г.



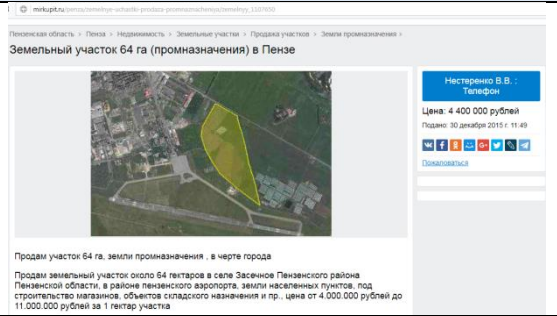
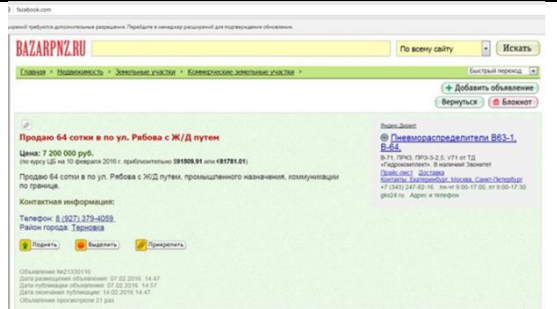
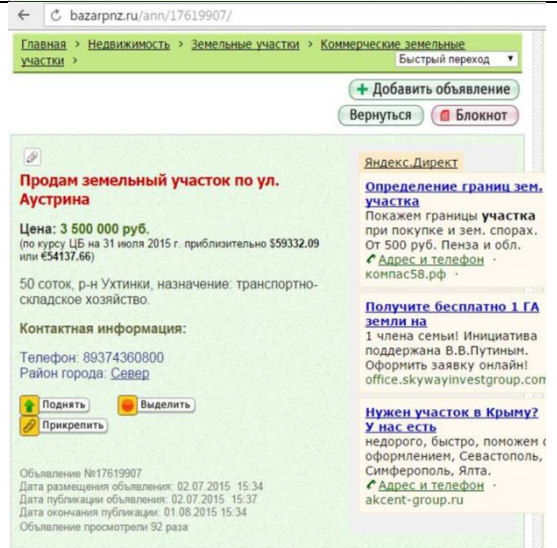
Пример данных предложений приведен в таблице 2:

Таблица 2

№	Адрес:	Стоимость предложения:	Площадь кв. м:	Цена за 1 кв. м / руб.:	Источник:	Дата публикации объявления	Распечатки источника информации:
1	с/з Победы, уч. 2	6 200 000	20 000	310	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_159_tomniznache_niua_59_0309306	16.06.2015	
2	Ул. Аустрина	3 000 000	10 000 (3,95 ГА)	300	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_3_95_ga_promnaznacheniya_610903708	22.07.2015	
3	Октябрьский район, в районе Бессоновской горы	5 000 000	5 000	1 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_606346351	14.07.2015	
4	ул. Рябова	40 000 000	40 000	1 000	http://www.rosrealt.ru/Penza/uchastok/248_158	23.04.2015	
5	Ул. Аустрина	2 500 000	20 000	250	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_159_tomniznache_niua_53_2358498	19.03.2015	
6	Г. Пенза, Трасса М5	13 000 000	19 900	653	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_1_99_ga_promnaznacheniya_606941065	15.07.2015	



№	Адрес:	Стоимость предложения:	Площадь кв. м:	Цена за 1 кв. м / руб.:	Источник:	Дата публикации объявления	Распечатки источника информации:
7	Г. Пенза, Трасса М5	10 000 000	20 000	500	http://penza.sindom.ru/prodam-zemelnyy-uchastok-na-trasse-m5-2-ga-a4422529.html	11.08.2015	
8	Ул. Аустрина	3 000 000	10 000	300	http://penza.sindom.ru/prodayu-zemelnyy-uchastok-po-ul-austrina-1---4-ga-a4422490.html	11.08.2015	
9	Ухтинка, ул. Строительей	930 000	1 700	547	https://penza.barahla.net/realty/2167988681.html	09.12.2015	
10	Ул. Литвинова	5 500 000	5 600	982	https://penza.barahla.net/realty/2167816148.html	29.09.2015	
11	Направление кафе Петушок,	60 000 000	62 000	968	http://gazeta-ss.ru/upload/iblock/266/266578d718acc910654e010a4ca2b50a.pdf	12.08.2015	

№	Адрес:	Стоимость предложени я.	Площадь кв. м:	Цена за 1 кв. м / руб.:	Источник:	Дата публикации объявления	Распечатки источника информации:
12	с. Засечное Пензенского района, Пензенской области	от 4 000 000 до 11 000 000 за гектар участка	640 000	от 400 до 1 100	http://mirkupit.ru/penza/zemelnye-uchastki-prodazha-promnaznacheniya/zemelnyu_1107650	30.12.2015	
13	Ул. Рябова	7 200 000	6 400	1 125	http://bazarpnz.ru/ann/21330116/	07.02.2016	
14	Ул. Аустрина	3 500 000	5 000	700	http://bazarpnz.ru/ann/17619907/	02.07.2015	

В целом данное количество предложений можно охарактеризовать, как ограниченное не позволяющее судить о хорошо сформированном рынке земельных участков, предназначенных под производственно-складскую застройку.

В целом как видно из приведенной выше таблицы большинство предложений о продаже участков, расположенных на окраинах города в районах производственно-складской застройки, в то время как в центральной части и приближенной к центру части города предложения о продаже данных участков отсутствуют. Как указывалось выше это объясняется тем что в центральной части города и в районах приближенных к центру высокая плотность застройки и выделить свободный земельный участок практически невозможно, кроме того градостроительное зонирование города Пензы не предусматривает строительство масштабного производственно-складского здания и комплекса зданий в центральной и приближенной к центру частям города.

Рынок аренды земельных участков по состоянию на начала 2016г. не сформирован, предложения о сдаче в аренду земельных участков в свободном доступе единичные, носят хаотичный характер и не поддаются статистической обработке. Также единичные предложения о возможности сдачи в аренду земельного участка коммерческого назначения размещаются на официальном сайте правительства Пензенской области, где арендодателем выступает Муниципальное образование г. Пенза, однако сформировать рынок аренды на основании данных предложений не представляется возможным, т.к. предложения единичны и информация об итогах торгов, а соответственно об арендной ставке земельного участка носит закрытый характер.



8.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

1. Рынок земельных участков под нежилую застройку на территории г. Пензы по состоянию на дату оценки развит незначительно. На основании имеющихся предложений был определен диапазон стоимостей земельных участков коммерческого (в том числе промышленного) назначения - от 250 до 1125 рублей за 1 кв. м. земель в зависимости от местоположения, площади, наличия коммуникаций.
2. Объект оценки относится к участкам с разрешенным использованием: для размещения административных зданий, расположен в промышленном районе города (микрорайоне Заводской)
3. Основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков, предназначенных под нежилую коммерческую застройку, являются:
 - местоположение земельного участка,
 - передаваемые имущественные права,
 - наличие на участке инженерных коммуникаций,
 - площадь участка, как фактор масштаба,
 - расположение относительно автомагистралей и уровень транспортной доступности,
 - наличие на земельном участке железнодорожной ветки (для участков, предназначенных под производственно-складскую застройку).

Вышеперечисленные факторы, позволяют делать вывод, что стоимость объекта оценки будет находиться в диапазоне, указанного в п.1, а именно от 700 до 1 000 рублей за 1 кв. м.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. раздел 7 «Применяемые стандарты оценочной деятельности»).

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г № 297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению 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 применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Составление задания на оценку.
3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
5. Анализ Объекта оценки.
6. Интервью с представителями собственника.
7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
8. Расчет рыночной стоимости.
9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
10. Написание отчета об оценке.

В соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности «информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности».

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.



Законодательство об оценочной деятельности возлагает на Оценщика обязанность по анализу используемой информации.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указан (к примеру топографические характеристики земельного участка, наличие/отсутствие обременений, вид разрешенного использования, информации о возможности подведения и подключения инженерных сетей) в объявлениях или указана неточно. В такой ситуации в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

В данной работе оценщиком использовалась правовая документация на объект оценки и иные источники:

- Копия договора аренды земельного участка № 111/16 от 13.09.2016 г.
- Договор купли - продажи объекта недвижимости от 06.10.2016 г.
- Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №58/001/004/2018-4372 от 24.01.2018 г.
- Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости №5800/300/18-39282 от 23.01.2018 г
- Копия справки о наличии инженерных коммуникаций и наличии заданий, сооружений на земельном участке составлена Саакян Варшам Сеникович.
- Данные публичной кадастровой карты <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>
- Визуальный осмотр объекта оценки.

Данные документы предоставлены Заказчиком отчета об оценке. Ознакомительная информация о качественных характеристиках объекта оценки была получена в ходе проведения визуального осмотра.

На момент оценки информация о продаже аналогичных земельных участков находилась в открытом доступе и публиковалась на крупных сайтах: <http://bazarpnz.rut>, <http://avito.ru>, <http://www.rosrealt.ru>, <http://penza.sindom.ru>, <https://penza.barahla.net>, <http://gazeta-ss.ru>, <http://mirkupit.ru>, <https://ruads.org> а также в печатных изданиях «Из первых рук», «Из рук в руки», «Счастливый случай», «Рынок недвижимости».

Таким образом, использованная при оценке рыночной стоимости земельного участка информация, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Использование оценщиком дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик и существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Обзор подходов к оценке



объекта оценки, с учетом накопленного износа;

Под **накопленным износом** понимается общая потеря стоимости объектом оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

• **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

• **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении суммарной текущей стоимости ожидаемых доходов от объекта оценки.

Сравнительный анализ каждого подхода применительно к оцениваемому объекту позволяет взвесить достоинства и недостатки использованных методов и выбрать тот подход или подходы, которые расценены как наиболее надежные.

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

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

• ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения



Общие методические принципы

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости следует руководствоваться следующими методическими основами (принципами):

- **принцип полезности:** рыночную стоимость имеют объекты оценки, способные удовлетворять конкретные потребности пользователя в течение определенного периода времени;
- **принцип спроса и предложения:** рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
- **принцип замещения:** рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
- **принцип изменения:** рыночная стоимость объекта оценки изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
- **принцип внешнего влияния:** рыночная стоимость объекта оценки зависит от внешних факторов, определяющих условия их использования, например, обусловленных действием рыночной инфраструктуры, международного и национального законодательства, политикой государства в области автотранспортных средств, возможностью и степенью правовой защиты и других;
- **принцип ожидания:** рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения доходов (выгод), которые могут быть получены за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании; этот принцип обязательно учитывается на стадии проектирования

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта

В соответствии со статьей 11 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297:

«основными подходами, используемыми при проведении оценки, является сравнительный, доходный и затратный подходы».

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе, специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости. Согласно ст. 24 ФСО № 1 "оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".



Рисунок 8



**Обоснование выбора
подходов к оценке
Объекта**

В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость земельного участка. Оценщиком проведен анализ возможности применения различных подходов при оценке рыночной стоимости земельного участка:

Сравнительный подход

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.

При использовании метода выделения рыночная стоимость земельного участка находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений.

Недостаток этого метода связан с определением физического, функционального и особенно внешнего износа сопоставимых объектов недвижимости. В данной работе согласно заданию на оценку и в соответствии с предполагаемым назначением оценки, застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, поэтому метод выделения в данной работе не используется.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка. Невозможность применения данного метода аналогично выше изложенному.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов или услуг аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем предложений с достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует в рамках сравнительного подхода *метод сравнения продаж*, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества.

Доходный подход

Основан на представлении о том, что стоимость оцениваемой земли зависит от величины дохода, который может быть извлечён собственником из факта владения этой землей. При применении данного подхода анализируется способность оцениваемой земли генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от ее эксплуатации и дохода от последующей (возможной) продажи

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Рынок аренды земельных участков по состоянию на дату оценки не сформирован, предложения о сдаче в аренду земельных участков в свободном доступе отсутствуют. Единичные предложения о возможности сдачи в аренду земельного участка коммерческого назначения размещаются на официальном сайте правительства Пензенской области, где арендодателем выступает Муниципальное образование г. Пенза, однако сформировать рынок аренды на основании данных предложений не представляется возможным, т.к. на сайте правительства Пензенской области публикуется начальная цена аукциона и итоговый победитель. Подвергать данную стоимость корректировке на торг нельзя, т.к. согласно процедуре аукциона стоимость не снижается, а возрастает. Кроме того большая часть подобных аукционов признается



несостоявшейся, ввиду того что претендентов на участие в подобных аукционах мало и отсутствие заявок, позволяет признать аукцион несостоявшимся.

Метод предполагаемого использования. Данный метод также основан на пересчете ожидаемых доходов от земельного участка в его стоимость. Фактически, данный метод можно было определить как метод дисконтированного денежного потока земельного участка.

Для применения метода предполагаемого использования необходимо использовать достоверную информацию, позволяющую прогнозировать будущие доходы от использования земельного участка, а также связанные с его эксплуатацией расходы. В данной работе оцениваемый земельный участок предназначен под размещение нежилых зданий. Визуальный осмотр земельного участка показал что на участке расположены преимущественно здания производственно-складского характера, при этом эксплуатация данных зданий осуществляется в комплексе. Все здания расположены на одном оцениваемом земельном участке и выделить достоверно какая именно доля от эксплуатации здания приходится на земельный участок не представляется возможным.

В данной работе согласно заданию на оценку и в соответствии с предполагаемым назначением результатов оценки, застроенный земельный участок оценивается как незастроенный. Данные обстоятельства не позволяют Оценщику спрогнозировать какой-либо доход, приходящийся на оцениваемый земельный участок.

Учитывая выше приведенные факты, оценщик вынужден отказаться от использования доходного подхода, т.к. отсутствие достоверной и достаточной информации, не позволяет оценщику спрогнозировать потенциальные доходы, которые собственник может получить от эксплуатации земельного участка и спрогнозировать расходы по эксплуатации участка, т.е. основное требование ФСО № 1 ст. 16 по применению доходного подхода не выполняется.

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при обязательном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

В соответствии теорией оценочной деятельности под стоимостью воспроизводства объекта оценки понимается сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

В случае если определение стоимости воспроизводства не представляется целесообразным, производится определение стоимости замещения.

Данный подход неприменим к оценке рыночной стоимости земельного участка, поскольку земля – объект недвижимости природного характера и не имеет затрат на ее создание или воспроизводство.

Таким образом, изучив возможность применения каждого подхода при оценке рыночной стоимости земельных участков, оценщик пришел к выводу, что наиболее целесообразно при оценке рыночной стоимости оцениваемого земельного участка применить сравнительный подход.



9.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода (отказ от подхода)

Согласно статьям 15-17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно ст. 23 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его *потенциальной способности приносить доход*. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является *принцип ожидания*, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход при оценке земельного участка реализуется в следующих методах:

1. метод капитализации земельной ренты;
2. метод остатка,
3. метод предполагаемого использования.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости недвижимости через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

Доходный подход основан на представлении о том, что стоимость оцениваемой земли зависит от величины дохода, который может быть извлечён собственником из факта владения этой землей. При применении данного подхода анализируется способность оцениваемой земли генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от ее эксплуатации и дохода от последующей (возможной) продажи

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Рынок аренды земельных участков по состоянию на дату оценки не сформирован, предложения о сдаче в аренду земельных участков в свободном доступе отсутствуют. Единичные предложения о возможности сдачи в аренду земельного участка коммерческого назначения размещаются на официальном сайте правительства Пензенской области, где арендодателем выступает Муниципальное образование г. Пенза, однако сформировать рынок аренды на основании данных предложений не представляется возможным, т.к. на сайте правительства



Пензенской области публикуется начальная цена аукциона и итоговый победитель. Подвергать данную стоимость корректировке на торг нельзя, т.к. согласно процедуре аукциона стоимость не снижается, а возрастает. Кроме того большая часть подобных аукционов признается несостоявшейся, ввиду того что претендентов на участие в подобных аукционах мало и отсутствие заявок, позволяет признать аукцион несостоявшимся.

Метод предполагаемого использования. Данный метод также основан на пересчете ожидаемых доходов от земельного участка в его стоимость. Фактически, данный метод можно было определить как метод дисконтированного денежного потока земельного участка.

Для применения метода предполагаемого использования необходимо использовать достоверную информацию, позволяющую прогнозировать будущие доходы от использования земельного участка, а также связанные с его эксплуатацией расходы. В данной работе оцениваемый земельный участок предназначен для размещения административных зданий. Визуальный осмотр земельного участка показал, что земельный участок застроен производственными и административными зданиями.

В данной работе согласно заданию на оценку и в соответствии с предполагаемым назначением результатов оценки, застроенный земельный участок оценивается как незастроенный. Данные обстоятельства не позволяют Оценщику спрогнозировать какой-либо доход, приходящийся на оцениваемый земельный участок. Учитывая выше приведенные факты, оценщик вынужден отказаться от использования доходного подхода, т.к. отсутствие достоверной и достаточной информации, не позволяет оценщику спрогнозировать потенциальные доходы, которые собственник может получить от эксплуатации земельного участка и спрогнозировать расходы по эксплуатации участка, т.е. основное требование ст. 16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» по применению доходного подхода не выполняется.

9.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода (отказ от подхода)

Согласно статьям 18 - 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В 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.

Согласно ст. 24 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;



д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
сметных расчетов;
информации о рыночных ценах на строительные материалы;
других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных территорий и островов). Учитывая выше изложенное, руководствуясь ст. 19 Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода в данной работе.

9.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного (рыночного) подхода

Согласно статьям 12 - 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»:

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Согласно ст. 22 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.



При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии *достаточно сформированного рынка*. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная *цена продажи аналогичного объекта*, зафиксированная рынком. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на *принципе замещения*. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В рамках сравнительного подхода оценщиком применяется метод корректировок, который основан на том, что каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения) выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируются по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Метод корректировок включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При выборе аналогов учитывается сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

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



Выбор объектов-аналогов: в качестве объектов-аналогов оценщиком были взяты земельные участки из категории земель поселений, которые относятся к одному с оцениваемым земельным участком сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

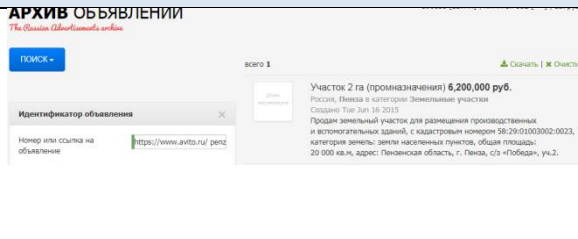
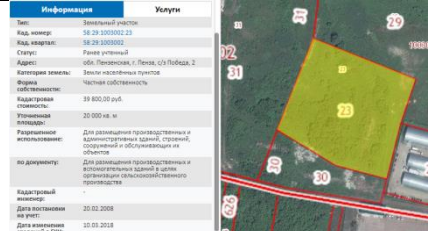
На этапе сбора информации, оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи, аналогичных объектов (т.к. данная информация является конфиденциальной и не подлежит обозрению широкому кругу лиц, а информация что отображается в разделе мониторинг рынка сайта <https://rosreestr.ru> не позволяет провести достаточный анализа для применения в расчетах), поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использованы данные по ценам предложений к продаже аналогичных объектов, взятых из открытых источников, что не противоречит требованию ФСО № 7 ст. 22 а.

В качестве доступных оценщику данных, необходимых для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, оценщиком использовались предложения о продаже аналогичных участков, размещенные на информационных сайтах: <http://bazarpnz.rut>, <http://avito.ru>, <http://www.rosrealt.ru>, <http://penza.sindom.ru>, <https://penza.barahla.net>, <http://gazeta-ss.ru>, <http://mirkupit.ru>, <https://ruads.org> а также в печатных изданиях «Из первых рук», «Из рук в руки», «Счастливым случаем», «Рынок недвижимости».

Оценщиком выполнено требование ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» ст. 11: в тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, а также приложены копии материалов и распечаток, также приложены копии соответствующих материалов, свидетельствующие о наличии информации и ее достоверности при опубликовании информации на сайте в сети Интернет, не обеспеченной свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки, а также наличия информации, опубликованной не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации.

Анализируя предложения, размещенные на указанных выше сайтах, а также анализируя информацию о предложениях к продаже земельных участков, оценщик пришел к выводу, что в целом объем предложений по продаже земельных участков аналогичных оцениваемому земельному участкам на момент оценки является ограниченным. По состоянию на март 2015 г. - февраль 2016 г. рынок земельных участков, предназначенных под нежилую застройку был ограниченным. Для оценки рыночной стоимости земельного участка оценщиком отобрано 3 предложения, которые являются наиболее сопоставимыми с оцениваемым земельным участком обоснование выбора аналогов приведено в таблице 3:

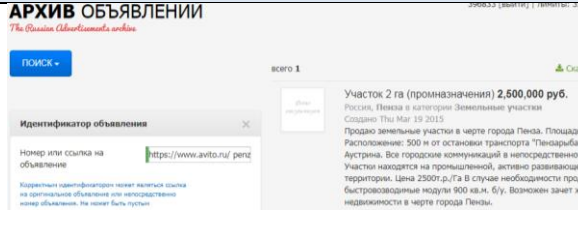
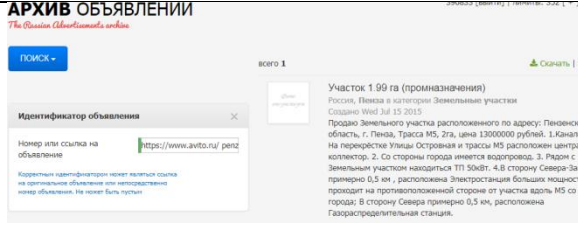
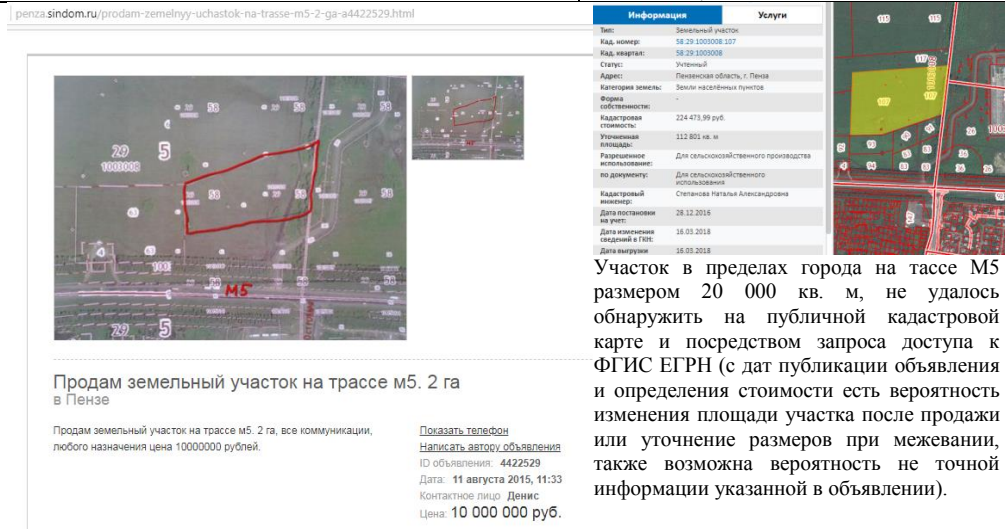
Таблица 3

№	Адрес:	Стоимость предложения	Площадь кв. м.	Цена за 1 кв. м / руб.:	Источник:	Дата публикации объявления	Распечатки источника информации:	Выявление кадастрового номера объекта аналога	Обоснование применения / отказа при расчете (примечание)
1	с/з Победы, уч. 2	6 200 000	20 000	310	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnazhchemiya_59 0309306	16.06.2015	 <p>АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИИ The Russia Advertisements Archive</p> <p>Участок 2 га (промназначения) 6 200 000 руб. Раскл. Земля в категории Земельные участки Создан: 16 Jun 16 2015</p> <p>Продан земельный участок для размещения производственных и вспомогательных зданий, с кадастровым номером 58:29:01003002.0023, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 20 000 кв.м, адрес: Пензенская область, г. Пенза, с/з «Победа», уч.2.</p>	 <p>Информация Услуги</p> <p>Тип: Земельный участок Кад. номер: 58:29:01003002.23 Кад. номер: 58:29:01003002 Статус: Земельный участок Адрес: обл. Пензенская, г. Пенза, с/з Победа 2 Категория земель: Земли населенных пунктов Форма собственности: Частная собственность Кадастровая стоимость: 39 800,00 руб. Угловая площадь: 20 000 кв. м Разрешенное использование: Для размещения производственных и вспомогательных зданий, строений, сооружений и объектов на территории объектов</p> <p>по документам: Для размещения производственных и вспомогательных зданий, строений, сооружений и объектов на территории объектов</p> <p>Кадастровый номер: - Дата поступления на учет: 25.03.2008 Дата окончания периода в ГИС: 10.03.2018</p>	Не принят в качестве аналога по той причине, что имеет близкое к минимальному значению стоимости за один квадратный метр.

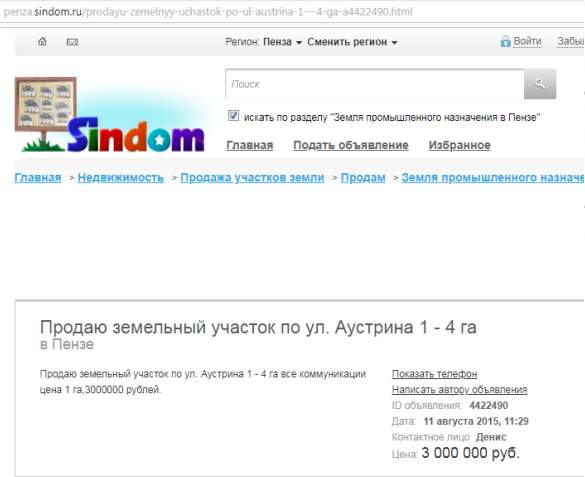
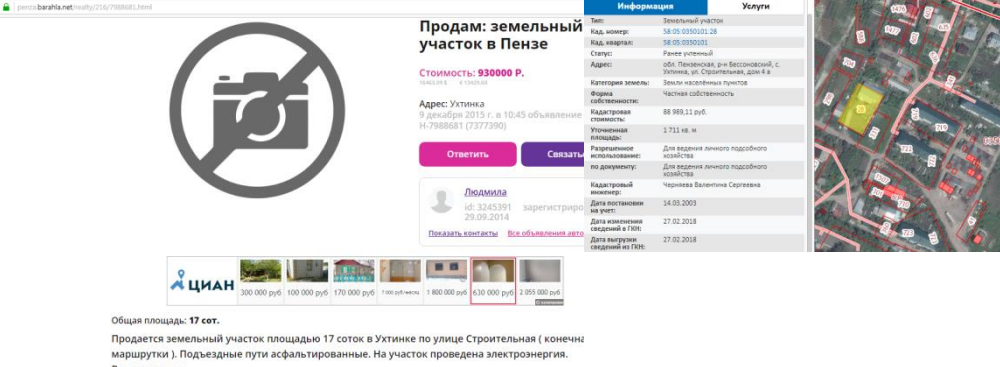


№	Адрес:	Стоимость предложения	Площадь кв. м.	Цена за 1 кв. м / руб.:	Источник:	Дата публикации объявления	Распечатки источника информации:	Выявление кадастрового номера объекта аналога	Обоснование применения / отказа при расчете (примечание)
2	Ул. Аустрина	3 000 000	10 000 (3,95 ГА)	300	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_3_95_g_a_promnaznacheniya_610903708	22.07.2015		Участок по ул. Аустрина размером 3,95 ГА, не удалось обнаружить на публичной кадастровой карте и посредством запроса доступа к ФГИС ЕГРН (с дат публикации объявления и определения стоимости есть вероятность изменения площади участка после продажи или уточнение размеров при межевании, также возможна вероятность не точной информации указанной в объявлении)	Не принят в качестве аналога по той причине, что имеет близкое к минимальному значению стоимости за один квадратный метр, также не удалось достоверно проверить площадь объекта согласно текста объявления о продаже.
3	Октябрьский район, в районе Бессоновской горы	5 000 000	5 000	1 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_606346351	14.07.2015			Объект принят и использовался в расчете как - Аналог № 1 , (уточнен адрес: граничит с участком имеющий адрес, г. Пенза, ул. Аустрина, 164Б. / кадастровый номер: 58:29:1003001:591)
4	ул. Рябова	40 000 000	40 000	1 000	http://www.rostreal.ru/Penza/uchastok/248_158	23.04.2015			Не принят в качестве аналога по той причине, что согласно текста объявления при продаже земельного участка, покупателю переходят права собственности на имеющиеся иные объекты недвижимости, и применение данного объекта в расчете приведет к значительной корректировке на их наличие, что же текст объявления не раскрывает информацию об этих объектах для проведения расчетов.

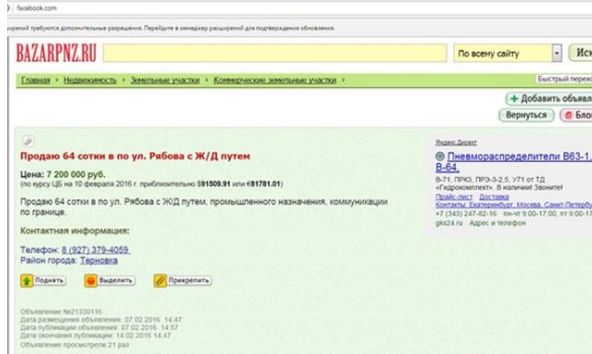
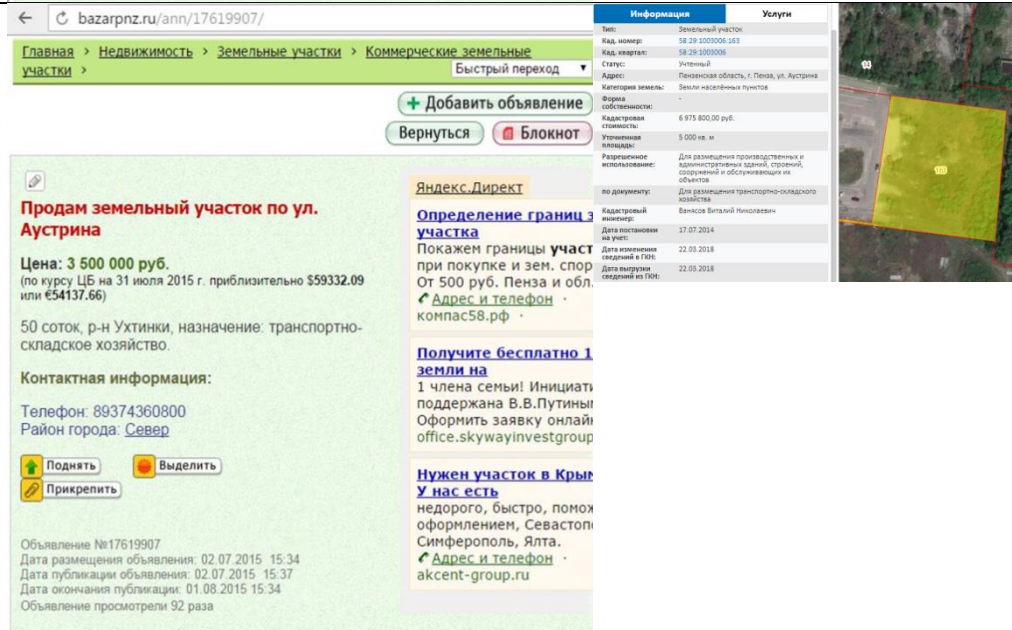


№	Адрес:	Стоимость предложения	Площадь кв. м.	Цена за 1 кв. м / руб.:	Источник:	Дата публикации объявления	Распечатки источника информации:	Выявление кадастрового номера объекта аналога	Обоснование применения / отказа при расчете (примечание)
5	Ул. Аустрина	2 500 000	20 000	250	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_53romnaznacheniya_53	19.03.2015		Участок по ул. Аустрина размером 20 000 кв. м, не удалось обнаружить на публичной кадастровой карте и посредством запроса доступа к ФГИС ЕГРН (с дат публикации объявления и определения стоимости есть вероятность изменения площади участка после продажи или уточнение размеров при межевании, также возможна вероятность не точной информации указанной в объявлении)	Не принят в качестве аналога по той причине, что имеет минимальное значению стоимости за один квадратный метр, также не удалось достоверно проверить площадь объекта согласно текста объявления о продаже.
6	Г. Пенза, Трасса М5	13 000 000	19 900	653	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_1.99_ga_promnaznacheniya_606941065	15.07.2015		Участок по ул. Аустрина размером 19 900 кв. м, не удалось обнаружить на публичной кадастровой карте и посредством запроса доступа к ФГИС ЕГРН (с дат публикации объявления и определения стоимости есть вероятность изменения площади участка после продажи или уточнение размеров при межевании, также возможна вероятность не точной информации указанной в объявлении)	Не принят в качестве аналога по той причине, что не удалось достоверно проверить площадь объекта согласно текста объявления о продаже.
7	Г. Пенза, Трасса М5	10 000 000	20 000	500	http://penza.sindom.ru/prodam-zemelny-uchastok-na-trasse-m5-2-ga-a4422529.html	11.08.2015		Участок в пределах города на тассе М5 размером 20 000 кв. м, не удалось обнаружить на публичной кадастровой карте и посредством запроса доступа к ФГИС ЕГРН (с дат публикации объявления и определения стоимости есть вероятность изменения площади участка после продажи или уточнение размеров при межевании, также возможна вероятность не точной информации указанной в объявлении).	Не принят в качестве аналога по той причине, что не удалось достоверно проверить площадь объекта согласно текста объявления о продаже, но сопоставив данные согласно иллюстрации объявления и данные публичной кадастровой карты оценщик выявил участок имеющий меньшую площадь = 112 801 кв. м – разрешенное использование сельскохозяйственное производство.



№	Адрес:	Стоимость предложения	Площадь кв. м.	Цена за 1 кв. м / руб.:	Источник:	Дата публикации объявления	Распечатки источника информации:	Выявление кадастрового номера объекта аналога	Обоснование применения / отказа при расчете (примечание)
8	Ул. Аустрина	3 000 000	10 000	300	http://penza.sindom.ru/prodayu-zemelnyy-uchastok-po-ul-austrina-1---4-ga-a4422490.html	11.08.2015	 <p>Участок по ул. Аустрина размером 10 000 кв. м, не удалось обнаружить на публичной кадастровой карте и посредством запроса доступа к ФГИС ЕГРН (с дат публикации объявления и определения стоимости есть вероятность изменения площади участка после продажи или уточнение размеров при межевании, также возможна вероятность не точной информации указанной в объявлении)</p>	Не принят в качестве аналога по той причине, что имеет близкое к минимальному значению стоимости за один квадратный метр, также не удалось достоверно проверить площадь объекта согласно текста объявления о продаже.	
9	Ухтинка, ул. Строителей	930 000	1 700	547	https://penza.barahla.net/realty/2116/7988681.html	09.12.2015	 <p>Продается земельный участок площадью 17 соток в Ухтинке по улице Строительная (конечн маршрутки). Подъездные пути асфальтированные. На участок проведена электроэнергия. Возможен торг.</p>	Не принят в качестве аналога по той причине, что после изучения данных публичной кадастровой карты данный объект находится за пределами г. Пенза, разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства.	



№	Адрес:	Стоимость предложения	Площадь кв. м.	Цена за 1 кв. м / руб.:	Источник:	Дата публикации объявления	Распечатки источника информации:	Выявление кадастрового номера объекта аналога	Обоснование применения / отказа при расчете (примечание)	
13	Ул. Рябова	7 200 000	6 400	1 125	http://bazarpnz.ru/ann/21330116/	07.02.2016		Участок по ул. Рябова размером 6 400 кв. м с ж/д путями, не удалось обнаружить на публичной кадастровой карте и посредством запроса доступа к ФГИС ЕГРН (с дат публикации объявления и определения стоимости есть вероятность изменения площади участка после продажи или уточнение размеров при межевании, также возможна вероятность не точной информации указанной в объявлении)	Не принят в качестве аналога по той причине, что имеет максимальное значение стоимости за один квадратный метр, также не удалось достоверно проверить площадь объекта согласно текста объявления о продаже.	
14	Ул. Аустрина	3 500 000	5 000	700	http://bazarpnz.ru/ann/17619907/	02.07.2015		<p>Информация</p> <p>Тип: Земельный участок</p> <p>Кад. номер: 58-29-1003006-163</p> <p>Кад. квартал: 58-29-1003006</p> <p>Статус: Ипотечный</p> <p>Адрес: Пензенская область, г. Пенза, ул. Аустрина</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Форма собственности:</p> <p>Кадастровая стоимость: 6 975 800,00 руб.</p> <p>Уточненная площадь: 5 000 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и объектов</p> <p>во документе: Для размещения транспортного складского хозяйства</p> <p>Кадастровый номер: Ванюков Виталий Николаевич</p> <p>Дата постановки на учет: 17.07.2014</p> <p>Дата изменения сведений в ЕГРН: 22.03.2018</p> <p>Дата выпуска сведений из ЕГН:</p>	<p>Яндекс. Директ</p> <p>Определение границ участка</p> <p>Покажем границы участка при покупке и зем. спор От 500 руб. Пенза и обл.</p> <p>☑ Адрес и телефон · ☑ компас58.рф ·</p> <p>Получите бесплатно 1 земли на</p> <p>1 члена семьи! Инициатива поддержана В.В.Путиным</p> <p>Оформить заявку онлайн office.skywayinvestgroup</p> <p>Нужен участок в Кры У нас есть</p> <p>недорого, быстро, помогу оформлением, Севастополь Симферополь, Ялта.</p> <p>☑ Адрес и телефон · akcent-group.ru</p>	Не принят в качестве аналога по той причине, что при изучении местоположения объекта по данным публичной кадастровой карты, объект расположен на окраине города, не имеет коммуникаций, граничит с незастроенными участками, учитывая выше сказанное при расчете данный объект требует значительной корректировки при расчете.



Согласно теории оценки в рамках сравнительного подхода оценщику необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта. В данной работе оценивается рыночная стоимость земельного участка без учета улучшений расположенных на нем (т.е. условно свободного земельного участка). В этом случае в оценочной практике выделяются две основные единицы сравнения:

- 1) цену за единицу площади,
- 2) цену за весь участок.

В качестве единицы цены площади земельного участка используют цены за 1 га (сельскохозяйственные и лесные угодья и т.п.), за 1 сотку (под строительство индивидуального дома, коттеджа, загородной дачи), за 1 кв.м. (под строительство зданий, гаражей, торговых киосков, павильонов и прочего на городской территории). Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Ввиду того что подобрать достаточное количество аналогов сходных по размеру не представляется возможным, в данной работе в качестве единицы сравнения выбрана цена за единицу площади, а в качестве единицы площади выбрана цена за 1 кв. м., т.к. оценивается земельный участок из категории земель населенных пунктов, предназначенный под нежилое строительство. Критерием выбора единицы сравнения для оценщика также послужил анализ ценообразующих факторов на рынке земельных участков, согласно которому основной цифровой величиной является площадь земельного участка.

После выбора единицы сравнения оценщику необходимо определить основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта оценки посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов. Корректируется цена предложения сравнимого объекта-аналога для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке.

Согласно анализу рынка и ценообразующим факторам на рынке земельных участков, а также согласно практике оценочной деятельности, оценщиком принимаются следующие элементы сравнения:

1. Объем передаваемых прав,
2. Условия финансирования сделки,
3. Условия продажи,
4. На целевое назначение, разрешенное пользование,
5. Дата совершения сделки,
6. Уторгование,
7. Поправка месторасположение, типичное окружение, плотность застройки,
8. Площадь земельного участка (фактор масштаба),
9. Наличие инженерных коммуникаций (водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций),
10. Расположение относительно транспортных магистралей.

Построение модели стоимости оцениваемого объекта, связывающей единицы сравнения с элементами сравнения, расчет корректировок по выбранным элементам сравнения и применения этой модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения предполагают применение соответствующих методов выполнения корректировок.

Корректировки 1 группы:

- объем передаваемых прав;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- уторгование.

Корректировки 2 группы:

- месторасположение, типичное окружение, плотность застройки;
- площадь земельного участка (фактор масштаба);
- наличие инженерных коммуникаций (водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций);



- характер разрешенного использования.

Величины корректировок в данной работе определялись методом качественного анализа. Этот метод основывается на ранжировании качественных характеристик, в категориях типа: значительно лучше, немного лучше, равный, немного хуже, значительно хуже.

Корректировка производится в направлении от сопоставимого участка к оцениваемому, т.е. уточняется за какую сумму был бы продан сравниваемый участок, обладая теми же характеристиками, что и оцениваемый. Если сопоставимый участок превосходит оцениваемый по какому-то параметру, то его фактическая цена должна быть соответственно уменьшена, а если уступает, то цена сопоставимого участка должна быть увеличена. Корректировки по указанным группам вносились на кумулятивной основе.

Обоснование принятых аналогов приведен в таблице № 3, в таблице № 4 выполнен расчет объекта оценки.

Таблица 4 Расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка. Сравнительный подход

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №	Аналог №	Аналог №
		1	2	3
Источник информации:		https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_606346351	https://penza.barahla.net/realty/216/7816148.html	http://bazarpnz.ru/ann/17619907/
Цена предложения, руб.	-	5 000 000	5 500 000	3 500 000
Общая площадь, м ²	4 693	5 000,0	5 518,0	5 000,0
Цена предложения продажи за 1 м ² общей площади, руб.		1 000	997	700
Корректировки				
Корректировка на торг, %		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена за 1 м ² , руб.		850	847	595
Переданные права при продаже	Аренда (оцениваемое право собственности)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на переданные права собственности, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена за 1 м ² , руб.		850	847	595
Условия финансовых расчетов	Собственные денежные средства	Собственные денежные средства	Собственные денежные средства	Собственные денежные средства
Корректировка на условия финансовых расчетов, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 м ² , руб.		850	847	595



Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №		Аналог №
		1	2	3
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 м2, руб.		850	847	595
Динамика сделок на рынке (дата продажи)	15 февраля 2016 г.	14 июля 2015 г.	29 сентября 2015 г.	02 июля 2015 г.
Корректировка на дату продажи (время), %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 м2, руб.		850	847	595
Местоположение	г. Пенза, ул. Ленина / кадастровый номер: 58:29:1005004:2556	границит с участком имеющий адрес, г. Пенза, ул. Аустрина, 164Б. / кадастровый номер: 58:29:1003001:591	г. Пенза, ул. Аустрина, 100а.(территория бывшего завода «строитель 1» ул. Литвинова, 56) / кадастровый номер: 58:29:1005003:31	г. Пенза, ул. Аустрина / кадастровый номер: 58:29:1003006:163
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 м2, руб.		850	847	595
Использование / Назначение	Для размещения административных зданий	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 м2, руб.		850	847	595
Физические характеристики, в том числе:				
<i>Наличие инженерных коммуникации</i>	электроснабжение, водоснабжение, канализация, газопровод	анализ данных публичной кадастровой карты объект аналог граничит с застроенным участком	анализ данных публичной кадастровой карты объект аналог граничит с застроенным участком	анализ данных публичной кадастровой карты объект аналог граничит с не застроенными участками
Корректировка, %		0%	0%	27%



Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №		
		1	2	3
Скорректированная цена за 1 м2, руб.		850	847	756
<i>Корректировки на подъездные пути</i>	Удовлетворительный	Удовлетворительный	Удовлетворительный	Удовлетворительный
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 м2, руб.		850	847	756
<i>Улучшения</i>	Не применимо согласно п. 20 ФСО-7	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 м2, руб.		850	847	756
<i>Площадь, кв. м</i>	4 693,00	5 000,00	5 518,00	5 000,00
Корректировка, %		0,5%	1,4%	0,5%
Скорректированная цена за 1 м2, руб.		854	859	760
Сумма корректировок аналога:		-14,50%	-13,60%	12,50%
<i>1/(Сумма корректировок аналога +1)</i>		116,96%	115,74%	88,89%
Весовой коэффициент		36,37%	35,99%	27,64%
Взвешенная стоимость за 1 кв. м. объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	830			
Площадь, кв. м	4 693			
Стоимость объекта оценки, рублей	3 895 190			



Комментарии к таблице

Корректировка на торг Цены участков-аналогов - это цены предложений. Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Н.Новгорода было проведено исследование рынка недвижимости [стр. 118], и в числе других параметров рынка недвижимости была определена скидка на цены земельных участков под индустриальную застройку на неактивном рынке - в среднем 15,0%.

Корректировка на состав оцениваемых прав Так как все объекты передают при продаже право собственности данная корректировка не производилась.

Корректировка на условия финансирования подразумевает наличие различных вариантов финансовых расчетов при приобретении объекта оценки. В настоящей оценке какой-либо корректировки по этому элементу сравнения не требуется, т.к. расчеты по всем объектам аналогам производятся денежными средствами за счет собственных средств.

Корректировка на изменение цен (дата продажи). Дата определения стоимости объекта оценки 15 февраля 2016 г. объекты аналоги в июль - сентябрь 2015 г. присутствовали в предложениях о продаже. Так как, согласно проведенного анализа рынка в сегменте объекта оценки существенных изменений цен стоимости земельных участков оценщиком не выявлено, корректировка принята равной нулю.

Корректировка на местоположение. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами. Поправка на район местоположения необходима в том случае, если объекты располагаются в различных территориальных районах. Она учитывает ценообразование, сложившееся в определенной географической зоне (близость к центральной части города, деловая активность данной части города по отношению к назначению помещений). Корректировка на локальные особенности местоположения, транспортную доступность учитывает расположение по отношению к основным транспортным магистралям. При прочих равных условиях, недвижимость, расположенная вблизи крупных транспортных магистралей (трассы и центры населенных пунктов и т.д.) дороже, чем объекты, расположенные на окраинах и в отдалении. Это связано, прежде всего, с уровнем пешеходного и транспортного трафика. Выбранные объекты-аналоги по факту месторасположения оцениваются как сравнимые с оцениваемым объектом (все объекты-аналоги расположены в промышленных зонах города), в связи с чем корректировка в расчетах по данному фактору не вносилась. Корректирующий коэффициент к цене аналогов равен нулю



Корректировка на использование / назначение Данная корректировка отражает изменения стоимости земельного участка в зависимости от его назначения. В качестве объектов-аналогов оценщиком использовались земельные участки, которые относятся к одному с оцениваемыми земельными участками сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам. Разрешенное использование объекта оценки – для размещения административных зданий. Оцениваемый земельный участок находится в производственной зоне. Согласно Решению Пензенской городской Думы от 22.12.2009г № 229-13/5 с изменениями) в зоне возможно

Скидка на торг %	Не активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	14% - 16%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	13% - 15%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	19% - 22%

Рисунок 9



размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Анализируя карту градостроительного зонирования г. Пензы¹¹ местоположение объекта оценки и принятых для сравнения аналогов относится к производственным зонам, поэтому корректирование на характер разрешенного использования в данной работе не проводилось.

Корректировки на физические характеристики, в том числе:

Корректировки на наличие инженерных коммуникации. Данный вид корректировки учитывает разницу в стоимости объектов вследствие отсутствия или присутствия на участке или в его непосредственной близости сетей инженерных коммуникаций. Но в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. №83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется создания (реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения, плата за подключение не взимается. Таким образом, в случае наличия возможности подключения коммуникаций без создания сетей (коммуникации пролегают по границе участка) корректировка на наличие таких коммуникаций не производится т. к. в законном порядке имеется возможность заведения коммуникаций на участок при его застройке. Согласно Методическим разъяснениям по учету коммуникаций при оценке земельных участков в целях оспаривания кадастровой стоимости МР-5/16 от 18.05.2016 г. Некомерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»¹² «При оценке земельных участков в целях оспаривания их кадастровой стоимости учитывается только (не) возможность подключения к коммуникациям. Наличие самих коммуникаций и их характеристики не учитываются по следующим основаниям: статьей 390 Налогового Кодекса РФ установлено, что для земельного налога «налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков». Согласно п.20 ФСО №7 застроенный земельный участок оценивается как незастроенный; коммуникации являются объектами отдельного учета, в т. ч. кадастрового, а также самостоятельными объектами налогообложения по налогу на имущество; в целях исключения двойного налогообложения при определении базы земельного налога, стоимость улучшений земельного участка в виде коммуникаций не должна учитываться в составе стоимости оцениваемого земельного участка. Анализ месторасположения объектов аналогов показал, что объекты аналоги № 1 и № 2 расположены в зоне плотных застроек, из чего можно сделать вывод о наличии по границам участков всех коммуникаций, учитывая выше сказанное корректировка для них принято принята равной нулю. Так как объект аналог № 3 не граничит с застроенными участками корректировка для него рассчитана следующим образом:

Зависимость стоимости земельного участка от наличия подведенных инженерных коммуникаций была выявлена в исследованиях ООО «Центр экономического анализа и экспертизы». Итоги исследований размещены на сайте ООО «Центр экономического анализа и экспертизы» (г. Москва, улица Адмирала Макарова, дом 41, корпус 1, офис 20, <http://www.ceae.ru/>) и приведены в таблице Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций

Таблица 5

1.	Транспортные подъездные пути – 5-15%
2.	Электроэнергия – 10-20%
3.	Газоснабжение – 10-25%
4.	Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%

Диапазон корректировок на инженерные коммуникации по каждому их виду: водоснабжение и канализация, газоснабжение, электроснабжение, приведён также в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. [стр. 136]:

Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,02	1,30
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,05	1,35
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,05	1,25

Рисунок 10

Следует отметить, что расширенные диапазоны по всем коммуникациям из справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. полностью включают соответствующие диапазоны из таблицы 5. Так как корректировка на наличие инженерных коммуникаций производится в процентах от стоимости, то, учитывая большую площадь и довольно высокую удельную стоимость оцениваемого участка, Оценщиком принято решение принимать к расчётам значения

¹¹ <http://www.pnzstroj.ru/sites/default/files/gen-plan/gp1.jpeg>

¹² <http://srosovet.ru/press/news/kakuchityvat-kommunikacii-pri-ocenke-v-celyah-osparivaniya>



поправок по их нижним границам.
Расчет корректировки на инженерные коммуникации

Таблица 6

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №		
		1	2	3
Наличие инженерных коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, газопровод	анализ данных публичной кадастровой карты объект аналог граничит с застроенным участком	анализ данных публичной кадастровой карты объект аналог граничит с застроенным участком	анализ данных публичной кадастровой карты объект аналог граничит с не застроенными участками
Корректировка, %		0%	0%	27%= (1,1*1,1*1,05-1)

Корректировки на подъездные пути. Анализируя данные публичной кадастровой карты оценщиком выявлено, что все объекты имеют удовлетворительные подъездные пути – дороги с твердым покрытием, поэтому корректировка не применялась.

Корректировки на наличие улучшений. Корректировка принята равной нулю по следующим причинам. Так для объекта оценки оценщиком учтен 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.* Все объекты аналоги согласно текстов объявлений не имели строений.

Корректировка на площадь. Размер участка влияет на удельную стоимость. Полное обоснование приведено в разделе 8.3. настоящего отчета, расчет корректировки на различие в площадях определяется по формуле:

$$X = ((S_{\text{аналога}}/S_{\text{объекта}})^{0,0853}) - 1 \quad \text{Формула 2}$$

Корректировка на площадь объекта приводилась по вышеуказанной формуле 2

Расчет корректировки на площадь:

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог		
		№1	№2	№3
Площадь, кв. м	4 693,00	5 000,00	5 518,00	5 000,00
Определение корректировки		$((5000/4693)^{0,0853})-1$	$((5518/4693)^{0,0853})-1$	$((5000/4693)^{0,0853})-1$
Корректировка, %		0,5%	1,4%	0,5%

Результаты скорректированного значения цены за 1 кв. м. с учетом корректировок согласуются путем введения весовых коэффициентов (удельных весов) для аналогов

Итоговое значение рыночной стоимости по сравнительному подходу рассчитано методом средневзвешенного с весами, равными удельным величинам обратных сумм модулей корректировок по каждому объекту-аналогу по формуле¹³

Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad \text{Формула 3}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

¹³ <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>



S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)} \quad \text{Формула 4}$$

Применив формулу 4 определили весовые коэффициенты и стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №	Аналог №	Аналог №
		1	2	3
Скорректированная цена за 1 м2, руб.		854	859	760
Сумма корректировок аналога:		-14,50%	-13,60%	12,50%
$1/(\text{Сумма корректировок аналога} + 1)$		116,96%	115,74%	88,89%
Весовой коэффициент		36,37%	35,99%	27,64%
Взвешенная стоимость за 1 кв. м. объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	830			
Площадь, кв. м	4 693			
Стоимость объекта оценки, рублей	3 895 190			

Таким образом, стоимость объекта оценки, на дату оценки в рамках сравнительного подхода составляет:

3 895 190

(Три миллиона восемьсот девяносто пять тысяч сто девяносто) руб.

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласование результатов оценки проводится способом вычисления средневзвешенного значения по формуле:

$$V = \sum_{i=1}^n V_i \times Q_i, \quad \text{Формула 5}$$

где: V_i – стоимость объекта, определенная с использованием соответствующего подхода;
 Q_i – весовая доля (весовой коэффициент) результата;
 n – общее число применяемых методов оценки;
 I – подходы к оценке.

Но так как при оценке объекта оценки оценщиком был применен один возможный сравнительный подход, а от использования доходного и затратного подходов обоснован отказ в подразделах 9.1. и 9.2. настоящего отчета. При определении рыночной стоимости объекта оценки определённой с использованием одного подхода, согласование результатов оценки не требуется выполнять.



Таблица 7

Наименование		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Объект оценки:	<i>Недвижимость.</i>				
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	<i>Земельный участок; кадастровый номер: 58:29:1005004:2556; площадь: 4693 кв. м; адрес (местоположение): Пензенская область, г. Пенза, ул. Ленина; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения административных зданий</i>	Не применялся (обоснован отказ)	3 895 190	Не применялся (обоснован отказ)	3 895 190
<i>Удельный вес стоимости при согласовании</i>		0,0%	100,0%	0,0%	100%

Рынок недвижимости, имеет вероятностную природу и поэтому результат оценки неизбежно сохраняет погрешность, характерную для рынка таких объектов.

Относительно рыночной стоимости оценщик может утверждать, что она находится в некотором интервале вокруг оценочной величины - результата оценки. Этот интервал характеризует погрешностью результата оценки.

Согласно анализу рынка средний ценовой диапазон земельных участков, предназначенных под нежилую застройку составляет от 700 до 1 000 руб. за 1 кв. м, и зависит от описанных ценообразующих факторов, среднее значение отличается от крайних границ интервала примерно на 20%. Эту величину оценщик принимает за допустимые границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, т.е. предоставление результата оценки через относительную погрешность будет выглядеть следующим образом:

$$C_{\text{рыночная}} = C_o \pm \delta\% \quad \text{Формула 6}$$

где: $C_{\text{рыночная}}$ – вероятностная рыночная стоимость объекта оценки, находящаяся в приведенном интервале, руб.;

C_o – рыночная стоимость объекта оценки, полученная согласно вышеприведенным расчетами, руб.;

$\delta\%$ – ширина интервала, заданная в %, в данной работе ширина интервала составляет 20%.

Таким образом, округленное значение рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

3 895 190

(Три миллиона восемьсот девяносто пять тысяч сто девяносто) руб.

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



11 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимся у него сведениями:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки и стандартами «Саморегулируемой организации «Национальной коллегии специалистов - оценщиков»
6. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта и являются, по моему убеждению, достоверными и не содержащими ошибок.

12 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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.

Государственная оценка земельных участков проводится при определении кадастровой стоимости земель и предназначена для целей налогообложения и иных целей, установленных законодательством. Кадастровая стоимость земли является нормативным, нерегулируемым рынком показателем, поэтому не может быть принята как объективная в получении рыночной стоимости земельного участка.

Дата оценки – дата, на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке, уполномоченным государственным органом, а также все, что находится в, над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами

Имущество - совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица (юридического или физического).

Кадастровая стоимость объекта оценки - определяемая методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения

Кадастровый номер - уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Назначение оценки - проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок (купля-продажа, налогообложение, страхование, приватизация, наследование, аренда и т.д.), а также учет имущественных ценностей.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимость - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Отчет об оценке - документ, который содержит систематизированные данные по обоснованию мнения оценщика о стоимости объекта оценки в зависимости от назначения оценки.



Оценщик - профессиональный исполнитель услуги по оценке стоимости, обладающий теоретическими знаниями, практическим навыком, профессиональным мастерством и оформивший свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

Право собственности - право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право передачи, право собственности, т.е. продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная сумма, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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;
- 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.

Определенная таким образом рыночная стоимость является предметом для торга и содержит диапазон колебаний, как в сторону повышения, так и понижения.

Сервитут - признанное законом право пользования чужим имуществом в определенных пределах (например, право прохода или проезда через соседний участок земли) или право на ограничение собственника в определенном отношении (например, запрещение прорубать из дома окно в чужой двор).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Улучшения - выполненные человеком на земельном участке обработка почвенного слоя, посадка декоративных и плодовых насаждений или строительство зданий и сооружений различного назначения.

Цель оценки - установление оценочной стоимости в соответствии с назначением на конкретную календарную дату.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица.

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

13 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
2. Налоговый кодекс РФ (Часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости.- М.,2001г.
5. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Москва «Финансы и статистика» 2002г. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М.. Оценка рыночной стоимости недвижимости. ДЕЛЮ 1998г.
6. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости РДЛ. М. 1998г.
7. Проблемы кадастровой оценки земельного участка под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость). Власов А.Д. Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» №1(40) 2005.
8. Лейфер Л.А, Гришина М.Д. ««Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости», 2010г. (<http://www.pcfko.ru/research33.html#1>).
9. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода". - Нижний Новгород, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2014г.



10. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Текущие Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье Актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А., Стерлин А.М. г. Н.Новгород, 2014г.
11. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. - Нижний Новгород, 2012г.
12. Электронный справочник оценщика" <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/groups>;
13. Модель стоимости права собственности, IV кв. 2013 г. Санкт-Петербургское ГУП «ГУИОН» // www.guion.spb.ru;
14. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005.
15. Федотова М.А., Рослов В.Ю., и др. Оценка для целей залога. – Москва, «Финансы и статистика», 2008.
16. Грибовский С.В., Сивец С.А., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. Финансы и статистика, 2008 г.

14 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Исходные данные о ценах, использованные при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными:

1. Информация о публичных офертах на земельные участки, полученная на информационных порталах: <http://bazarpnz.rut>, <http://avito.ru>, <http://www.rosrealty.ru>. <http://penza.sindom.ru>. <https://penza.barahla.net>, <http://gazeta-ss.ru>, <http://mirkupit.ru>, <https://ruads.org>, а также в печатных изданиях «Из первых рук», «Из рук в руки», «Счастливый случай», «Рынок недвижимости».
2. Аллавердян В.В. «Расчет корректировки на масштаб при оценке ставки арендной платы земель поселений с анализом нелинейной зависимости», <http://www.i-con.ru/publications/other/d463/>.
3. Статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков (промышленной застройки) в поселениях» А.Д. Власов <http://www.niec.ru/Met/met006.htm>.
4. Статья «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг» А.А. Марчук Источник информации <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-03.pdf>.
5. Статья, опубликованная Центром экономического анализа и экспертизы по оценке земельных участков, источник информации <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>.
6. Методика оценки ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>
7. Статья «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе» Источник: <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>
8. Исследования ООО «Центр экономического анализа и экспертизы». Итоги исследований размещены на сайте ООО «Центр экономического анализа и экспертизы» (г. Москва, улица Адми-рала Макарова, дом 41, корпус 1, офис 20, <http://www.ceae.ru/>)
9. Фонд данных государственной кадастровой оценки https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vM AfIjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAIBbmhEQaZnooANTW-bQ!!/#cost



15 ПРИЛОЖЕНИЯ**15.1 Документы оценщика**



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-543-002972/18**

«18» января 2018 г.

г. Пенза, Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Мартынов Андрей Николаевич**
Паспортные данные: 56 03 083113, выдан ОВД Колышлейского района Пензенской области 21.03.2003 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «04» февраля 2018 года по «03» февраля 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **4 400 (Четыре тысячи четыреста) рублей 00 коп.** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **10.02.2018г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Мартынов Андрей Николаевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

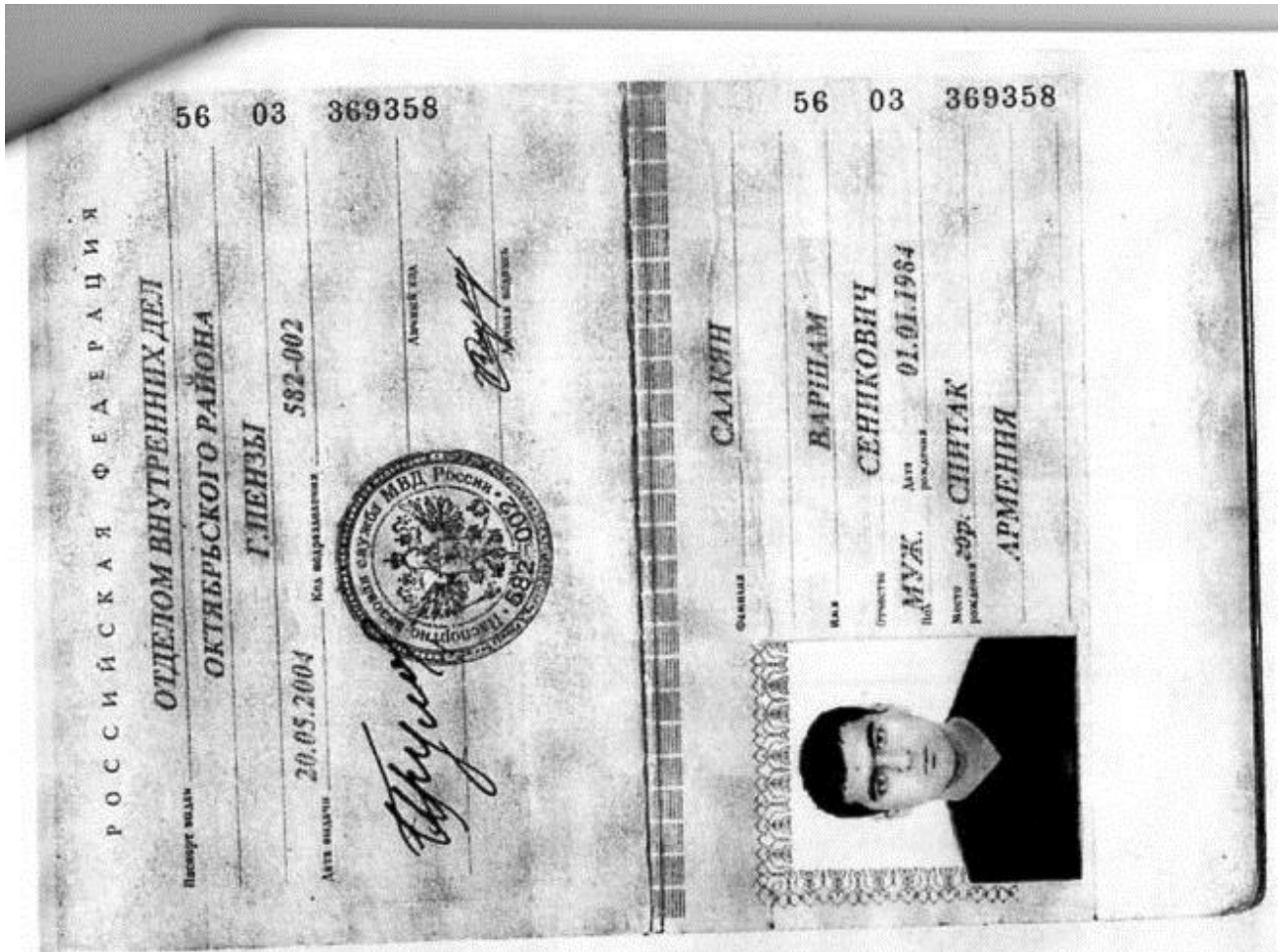
Гусев М.А., директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Пензенской области, доверенность № 5819428-600/17 от 20.11.2017г.

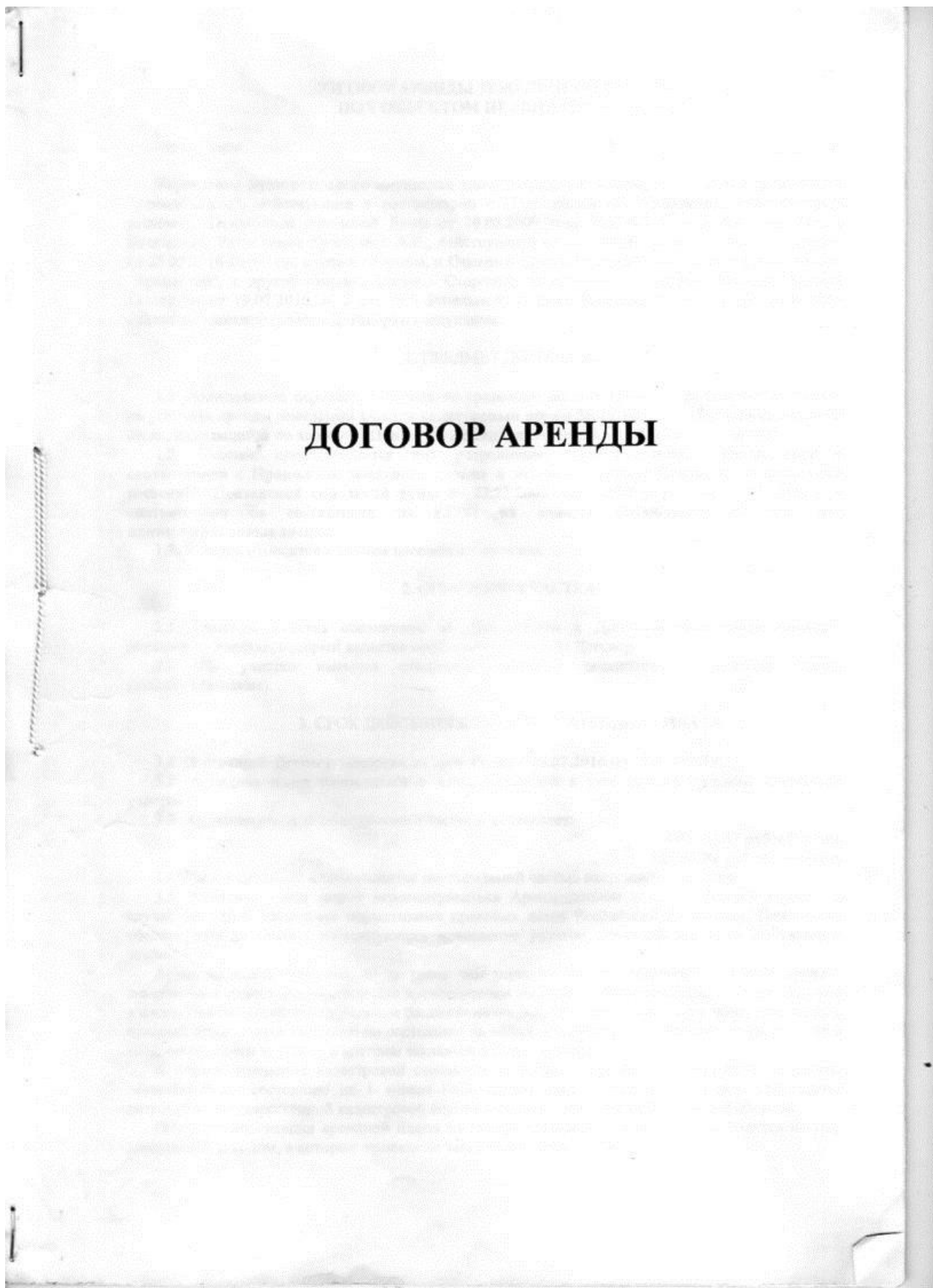


ОЦЕНЩИК - Мартынов Андрей Николаевич;

тел.: (8412) 396833; 89272896833; 396833@mail.ru; www.396833.ru

15.2 Документы объекта оценки





**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ПОД ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ № 111/16**

город Пенза

" 13 " 09 2016 г.

Управление муниципального имущества администрации г. Пензы, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", действующее в соответствии с Положением об Управлении, утвержденным решением Пензенской городской Думы от 29.05.2009 года №55-6/5 в лице и.о. заместителя начальника Управления Куликовой А.В., действующей на основании распоряжения Управления от 25.07.2016 №167-оп, с одной стороны, и **Овсепян Армен Гаёсович**, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее - Стороны), на основании заявления Овсепян Армена Гаёсовича от 19.07.2016, п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает по акту приема-передачи в пользование на условиях аренды земельный участок кадастровый номер **58:29:1005004:2556** площадью **4693 кв.м.**, находящийся по адресу: **г. Пенза, ул. Ленина**, именуемый в дальнейшем "Участок".

1.2. Участок предоставляется под разрешенное использование, установленное в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Пензы, утвержденными решением Пензенской городской думы от 22.12.2009 №229-13/5 в ред. от 26.06.2015) и в соответствии со сведениями из ЕГРП на момент заключения договора под административные здания.

1.3. Участок относится к землям населенных пунктов.

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного Участка, который является неотъемлемой частью Договора.

2.2. На участке имеются следующие объекты недвижимости: нежилое здание (заводоуправление).

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор заключен на срок **49 лет с 19.07.2016 по 19.07.2065 г.**

3.2. Арендная плата начисляется с даты, указанной в акте приема-передачи земельного участка.

3.3. Арендная плата за пользование Участком составляет:

**699 213,82 рублей в год,
58 267,82 рублей в месяц.**

3.4. Расчет арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.5. Арендная плата может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в случае принятия, изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Пензенской области, города Пензы, регулирующих исчисление размера арендной платы за пользование землей.

Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Пензенской области.

При этом индексация арендной платы на размер уровня инфляции не производится на год, следующий за годом, в котором произошло такое изменение.



В случае изменения ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была изменена ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, но не чаще чем один раз в год.

При этом индексация арендной платы на размер уровня инфляции не производится на год, следующий за годом, в котором произошло такое изменение.

Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

В случае если арендатор уведомил арендодателя о смене адреса, то момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки по новому адресу.

3.6. Арендная плата в сумме не менее месячного арендного платежа вносится Арендатором ежемесячно, до 10-го числа месяца включительно, за который производится платеж.

3.7. Арендная плата перечисляется в УФК по Пензенской области (Управление муниципального имущества администрации г. Пензы) на расчетный счет № 40101810300000010001 в Отделение Пенза г. Пензы код 966 111 05012 04 0000 120 «Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды за земли до разграничения государственной собственности на землю, расположенные в границах городских округов», ИНН 5836013675, БИК 045655001, КПП 583601001, ОКТМО 56701000.

3.8. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы в соответствии с данным договором.

3.9. Размер арендной платы, указанный в п.3.3 договора, действует до изменения его в порядке, установленном п.3.5 договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору земельный участок в соответствии с настоящим Договором.

4.1.2. Сообщать Арендатору об изменении размера арендной платы за землю путем направления ему уведомления заказным почтовым отправлением либо опубликованием в СМИ, сети Интернет.

4.1.3. При поступлении заявления от Арендатора земельного участка о переоформлении уступки прав и обязанностей по договору аренды проверять использование земельного участка.

Если договор аренды земельного участка заключен на срок 5 лет и менее, оформление договора уступки прав и обязанностей сторонами осуществляется при обязательном согласии Арендодателя.

Если договор аренды земельного участка заключен на срок более 5 лет, оформление договора уступки прав и обязанностей осуществляется при обязательном уведомлении Арендодателя о произошедшей уступке.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. В течение 14 дней со дня подписания договора обратиться в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за свой счет зарегистрировать Договор и дополнительные соглашения к нему.

4.2.2. Использовать участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 Договора и изменять разрешенное использование земельного участка только с согласия арендодателя.

4.2.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4.2.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного и муниципального контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

4.2.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.2.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенными Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.



4.2.7. В случае изменения юридического адреса и адреса для корреспонденции в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом. Ответственность за надлежащее получение корреспонденции, поступающей в адрес арендатора, лежит на самом арендаторе. В случае, если Арендатор не уведомил Арендодателя о смене адресов, а также в случае отказа либо уклонения Арендатора от получения корреспонденции, он считается надлежаще уведомленным в получении любой корреспонденции, направленной по адресу указанному в Договоре.

4.2.8. Содержать Участок в надлежащем порядке в соответствии с Правилами благоустройства, соблюдения чистоты и порядка в городе Пензе, утвержденных Решением Пензенской городской Думы от 26.06.2009 N 66-7/5 .

4.2.9. Обеспечить беспрепятственный доступ на территорию используемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Арендатором п. 3.6, Договора начисляются пени в размере 0,1 процента невнесенной (несвоевременно внесенной) суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.2. Уплата неустойки (пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.5 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора, не зависимо от их последующего устранения:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п. 1.2 Договора.

6.3.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 Договора и в случае изменения разрешенного использования земельного участка без согласия Арендодателя.

6.3.3. При невнесении арендной платы в течение четырех и более месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.4. При заключении либо продлении договора аренды земельного участка на неопределенный срок Арендодатель вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом Арендатора за один месяц.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. В соответствии со ст. 432 ГК РФ стороны согласны, что условия п. 3.5-3.9,4.2.1-4.2.8 настоящего договора являются существенными.

7.2. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

7.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом общей юрисдикции, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией по месту нахождения Арендодателя.

7.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Акт приема-передачи земельного участка сдаваемого в аренду



2. Расчет арендной платы
3. Кадастровый паспорт земельного участка

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Управление муниципального имущества администрации г. Пензы
г. Пенза, пл. М. Жукова, 4

АРЕНДАТОР: Овсеян Армен Гаёсович

паспорт серия 2209 номер 403201

выдан УФМС России по Нижегородской области в Починковском районе 21.08.2009

Адрес: Нижегородская область, Починковский р-н, с. Починки, ул. Чкалова, д.90

АРЕНДОДАТЕЛЬ



(Куликова А.В.)

М.П.

АРЕНДАТОР

(Овсеян А. Г.)



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пензенской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" февраля 2016 г. № 5800/300/16-37112

1	Кадастровый номер:	58-29:1005004:2556	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	58-29:1005004				
5	Предыдущие номера:	58-29:1005004:1865	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 15.02.2016		
7	Многоконтурный земельный участок					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 58-29:1005004:492					
9	Адрес (описание местоположения): Пензенская область, г. Пенза, ул. Ленина					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: административные здания					
12	Площадь: 4693 +/- 24 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 6659179,28 руб.					
14	Сведения о правах:					
15	Особые отметки: Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Список учетных номеров контуров границы земельного участка приведен на листе № 2.					
16	Сведения о природных объектах:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 58-29:1005004:2557					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 58-29:1005004:1865					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные.					
19	Дата истечения временного характера сведений - 16.02.2021.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Лебедева Тамара Александровна, 58-11-126, 000 "ГеоМастер", 08.02.2016 г.					

Инициалы отдела (полное наименование должности) _____ (подпись) _____ М.П. _____
 О. В. Фидантов (инициалы, фамилия)



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" февраля 2016 г. № 5800/300/16-37112

1 Кадастровый номер: 58:29:1005004:2556

15 Состав земельного участка

№ п/п.	Учетный (Кадастровый) номер	Площадь(м²)	Особые отметки
1	2	3	4
1	1	3584.65	—
2	2	1108.11	—

Всего листов: 5

Начальник отдела (полное наименование должности)	М.П.	О. В. Филиппов (инициалы, фамилия)
---	------	---------------------------------------



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

	2	3	3	
	Лист № 3			Всего листов: 3

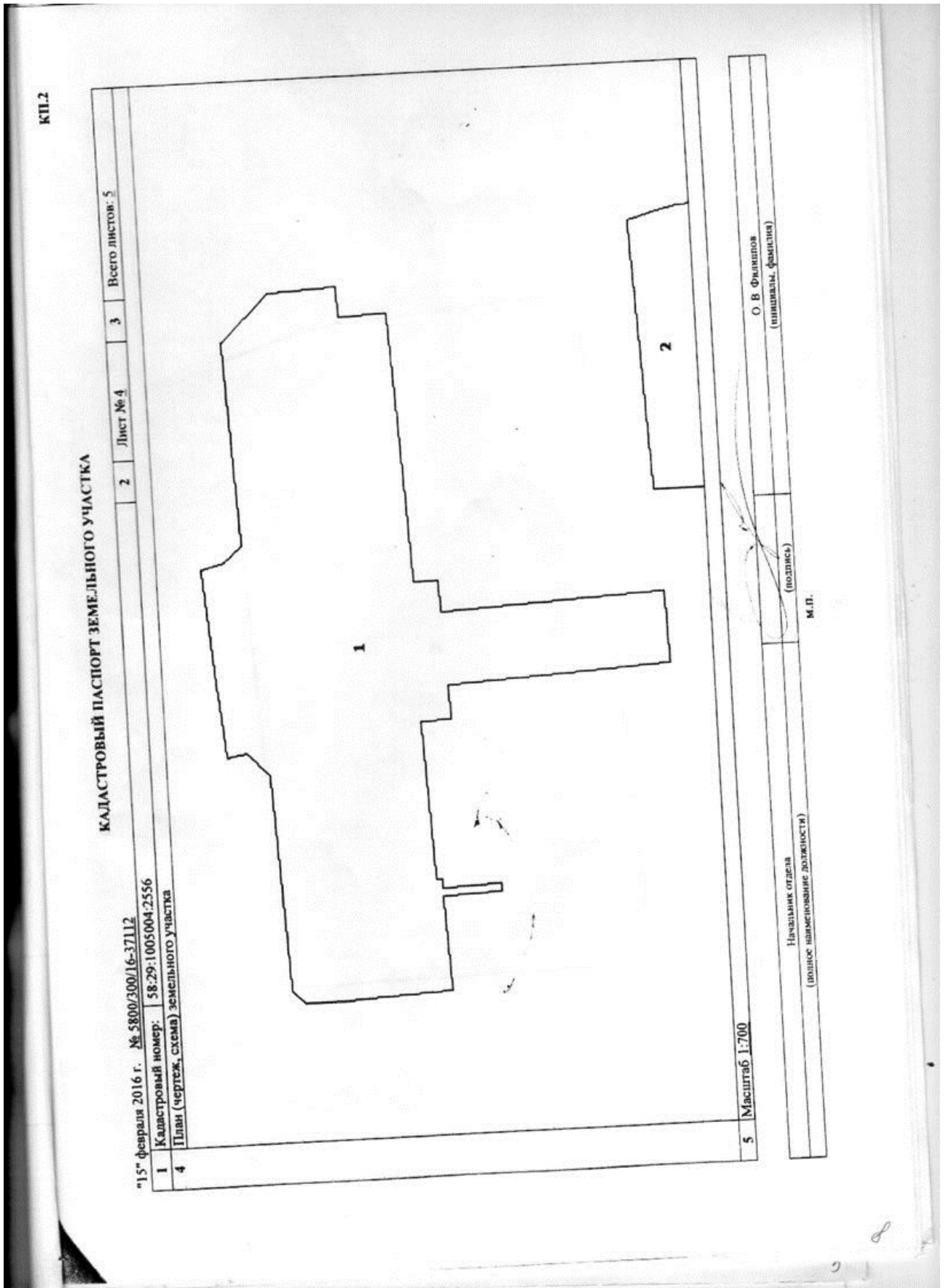
"15" февраля 2016 г. № 5800/300/16-37112

1	Кадастровый номер: 58:29:1005004:2556
4	План (чертеж, схема) земельного участка

5	Масштаб 1:900
---	---------------

	(подпись)	
Начальник отдела (полное наименование должности)	О. В. Филиппов (инициалы, фамилия)	М.П.



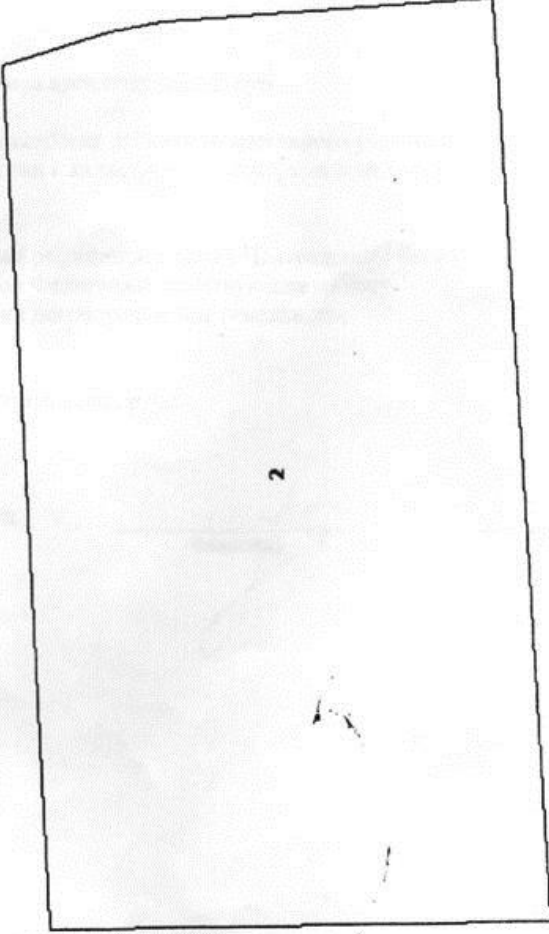


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

"15" февраля 2016 г. № 5800/300/16-37112

1	Кадастровый номер: 58:29:1005004:2556	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка				



2

5	Масштаб 1:300				
---	---------------	--	--	--	--

		О. В. Филиппов (инициалы, фамилия)
Начальник отдела (полное наименование должности)	(подпись)	М.П.



РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Овсебян Армен Гаёсович
(Арендатор)

1. Адрес земельного участка:

г. Пенза, ул. Ленина
58:29:1005004:2556

2. Кадастровый номер земельного участка :

Расчет годовой арендной платы, руб:

$$A = K_{сзу} \times K_{р}$$

Где:

А – величина арендной платы, руб.

Ксзу – кадастровая стоимость земельного участка (в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка);

6659179,28

Кр – ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующая на дату заключения договора аренды земельного;

10,5%

3. Подлежит оплате в год, руб.:

699 213,82

Расчет произвел


(подпись)Ярмолович Ю.С.
(Фамилия, Имя, Отчество)

Приложение
к договору № 111/16 от
« 15 » 09 2016 г.

АКТ
приема-передачи
земельного участка сдаваемого в аренду

город Пенза


« 15 » 09 2016 г.

Мы, нижеподписавшиеся, от Арендодателя заместитель начальника Управления муниципального имущества администрации г.Пензы Куликова А.В. с одной стороны, и от Арендатора **Овсепян Армен Гайсович** с другой стороны, составили настоящий акт о том, что в соответствии с п. 4 договора аренды № 111/16 от 13.09.2016 г. первые сдали, а вторые приняли земельный участок кадастровый номер **58:29:1005004:2556** площадью **4693 кв.м.**, находящийся по адресу: **г. Пенза, ул. Ленина**.

Границы и состояние земельного участка, на момент его приема-передачи, соответствуют указанным в приложении к договору аренды № 111/16 от « 15 » 09 2016 г.

Стороны соглашаются, что земельный участок фактически перешел в пользование "Арендатора" с 13.09.2016 г.

Сдали:
от Арендодателя:

 (Куликова А.В.)

Приняли:
от Арендатора:

 (Овсепян А. Г.)



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

№ 58
Номер регистрационного округа

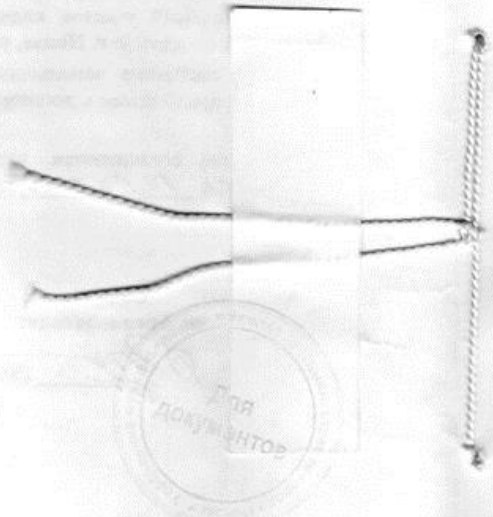
Произведена государственная регистрация

договора аренды

Дата регистрации 03 октября 2016

№ 58-58/035-58/035/011/2016-7704/1

Регистратор (Ф.И.О.)



ДОГОВОР
купли – продажи объекта недвижимости

г. Пенза

06 октября 2016 г.

Овсеян Армен Гайсович, зарегистрированный по адресу: Нижегородская область, Починковский район, с. Починки, ул. Чкалова, д. 90, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Саакян Варшам Сеникович, зарегистрированный по адресу: г. Пенза, ул. Ленина, д. 11, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора:

- 1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество:
Заводоуправление, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3 181,1 кв.м., инв.№ 56:401:001:010270630, лит. К, адрес объекта: г. ПЕНЗА, УЛИЦА ЛЕНИНА, дом 3. Условный номер: 58-58-01-066-2005-071. (далее по тексту именуется «Объект»)
- 1.2. Право собственности Продавца на Объект возникло на основании Договора купли-продажи нежилого здания от 01.11.2011 г. и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 21.11.2013 г., а также записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.11.2013 г. № 58-58-38/026/2013-022.
- 1.3. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 58:29:1005004:2556, площадью 4693 кв.м., находящемся по адресу: г. Пенза, ул. Ленина. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка под объектом недвижимости № 111/16 от 13.09.206 г., заключенного между Продавцом и Управлением муниципального имущества г. Пензы на срок с 19.07.2016 г. по 19.07.2065 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 03.10.2016 г., номер регистрации: 58-58/035-58/035/011/2016-7704/1.
- 1.4. Право аренды указанного в п. 1.3. настоящего Договора земельного участка на основании п. 1 ст. 552 ГК РФ, п. 9 ст. 22 ЗК РФ, переходит к Продавцу, уступка прав арендатора по Договору аренды земельного участка под объектом недвижимости № 111/16 от 13.09.206 г. подлежит государственной регистрации.
- 1.5. Объект считается переданным Покупателю с момента подписания Сторонами акта приема-передачи к настоящему Договору.
- 1.6. Права и обязанности арендатора земельного участка на основании п. 2 ст. 389 ГК РФ и п. 3 ст. 433 ГК РФ переходят к покупателю с момента государственной регистрации уступки прав арендатора по настоящему Договору.

2. Обязанности сторон:

- 2.1. Продавец обязуется:
 - 2.1.1. Передать Объект и право аренды земельного участка Покупателю по акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора.
 - 2.1.2. Передать Объект свободным от прав третьих лиц, не состоящим в аресте или споре.
 - 2.1.3. Продавец настоящим гарантирует, что имеет право распоряжаться Объектом, располагает согласием супруги на его отчуждение, и не имеет иных ограничений по отчуждению Объекта.
 - 2.1.4. Самостоятельно исполнить обязательства по выплате обязательных платежей, возникших до подписания настоящего Договора, и арендной платы за земельный участок, начисленной до государственной регистрации уступки прав арендатора по настоящему Договору.
- 2.2. Покупатель обязуется:
 - 2.2.1. Осуществить приемку имущества по акту приема-передачи в предусмотренные настоящим договором сроки.



2.2.2. Уплатить за имущество цену в соответствии условиями настоящего договора.

3. Цена договора и порядок расчетов:

- 3.1. Цена Объекта составляет 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
 3.2. В указанную в п. 3.1. цену Объекта включена стоимость права аренды, указанного в п. 1.3. Договора земельного участка.
 3.3. Покупатель обязуется в день подписания настоящего Договора оплатить непосредственно Продавцу цену Объекта, указанную в п. 3.1. Договора, в полном объеме путем передачи наличных денежных средств или безналичного перечисления на банковский счет Продавца. Регистрация ипотеки в силу закона Сторонами не осуществляется.

4. Заключительные положения:

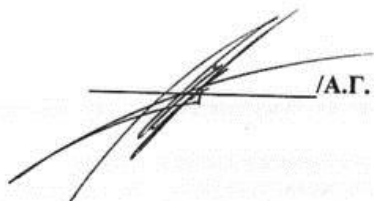
- 4.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств применяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
 4.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.
 4.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности, решаться путем переговоров между сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны передают их на рассмотрение в суд по месту регистрации Покупателя.
 4.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру каждой из сторон договора, третий экземпляр хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

Реквизиты и подписи Сторон.

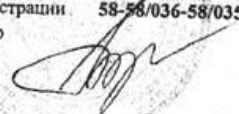
Продавец:		Покупатель:
Овсеян	Армен	Гаёсович,
зарегистрированный по адресу:		Саакян Варшам Сеникович,
Нижегородская область, Починковский район, с. Починки, ул. Чкалова, д. 90, паспорт № 2209403201, выдан УФМС России по Нижегородской области, в Починковском районе 21.08.2009 г.		зарегистрированный по адресу: г. Пенза, ул. Ленина, д. 11, кв. 215, паспорт № 5603369358, выдан ОВД Октябрьского района г. Пензы 20.05.2004 г.

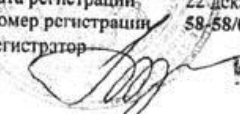
Продавец

Покупатель


/А.Г. Овсеян/


/В.С. Саакян/

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области
 Номер регистрационного округа 58
 Произведена государственная регистрация
Права собственности
 Дата регистрации 22 декабря 2016 г.
 Номер регистрации 58-58/036-58/035/020/2016-2872/2
 Регистратор 

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области
 Номер регистрационного округа 58
 Произведена государственная регистрация
Уступки права (аренда)
 Дата регистрации 22 декабря 2016 г.
 Номер регистрации 58-58/036-58/035/020/2016-2875/1
 Регистратор 



Ф.И.О.А.1 ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

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

На основании запроса от 23.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
24.01.2018	№ 58/001/004/2018-4372			58:29:1005004:2556
Кадастровый номер:				
Номер кадастрового квартала: 58:29:1005004				
Дата присвоения кадастрового номера: 15.02.2016				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ленина				
Площадь: 4693 +/- 24 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.: 6659179,28				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 58:29:1005004:492, 58:29:0000000:3472				
Категория земель: Земле населённых пунктов				
Виды разрешенного использования: административные здания				
Статус записи об объекте недвижимости: "актуальный"				
Особые отметки: 1. Условно земельный участок состоит из 2 контуров.				
Получатель выписки: Баранова Анна				
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ				
Верещакина Ю. М.				

М.П.



Раздел 2

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

Земельный участок

Лист № _____ Раздела **2** Всего листов раздела **2**: _____ Всего листов выписки: _____
24.01.2018 № 58/001/004/2018-4372 Всего разделов: _____
 Кадастровый номер: **58:29:1005004:2556**

1. Правообладатель (правообладатели):

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

3. Документы-основания:

Отражение прав и обременение объекта недвижимости:

вид:

дата государственной регистрации:

номер государственной регистрации:

срок, на который установлено ограничение прав и обременение

4. 4.1.1. объект:

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:

основание государственной регистрации:

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ **Вертяшкина Ю. М.**

М.П.



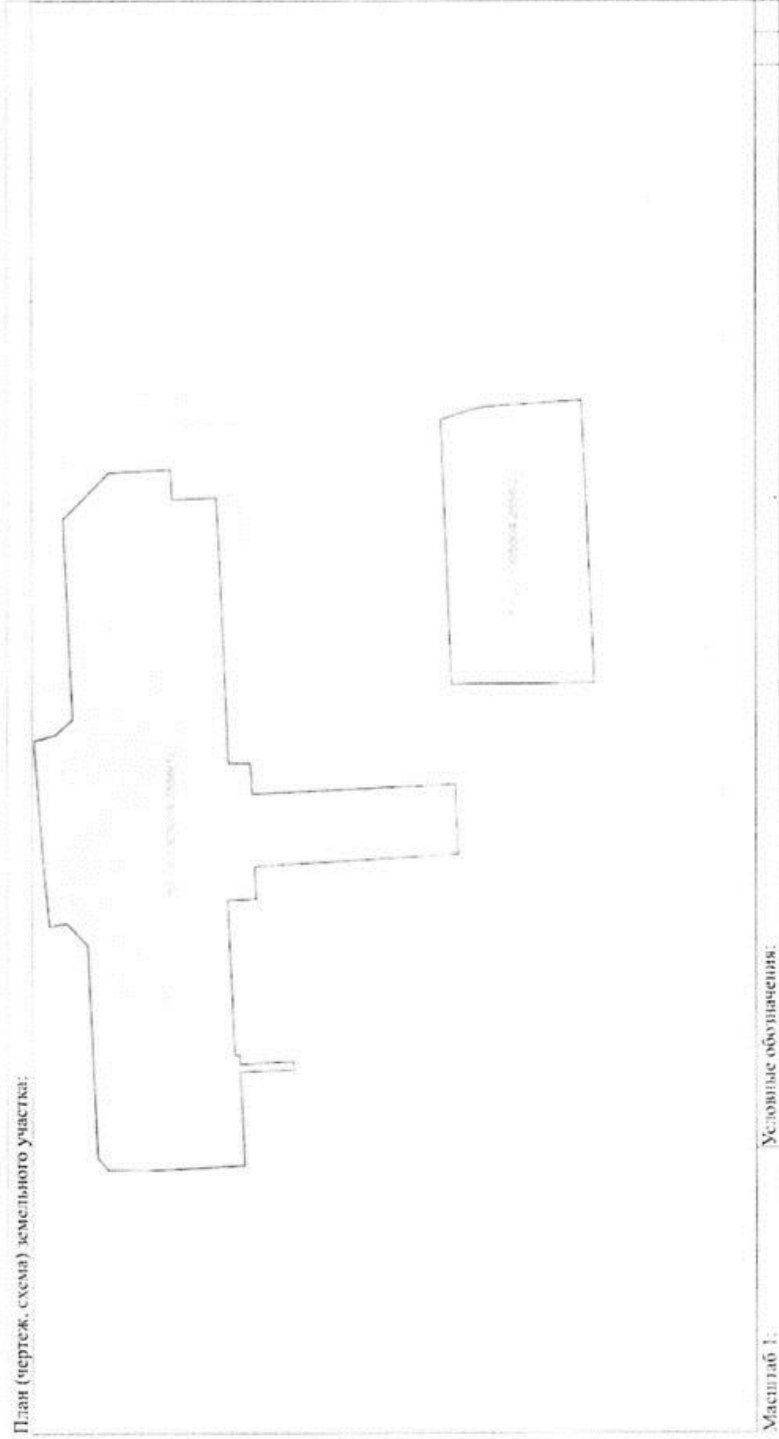
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № ____ Раздела 3 Всего листов раздела 3: ____ Всего листов выписки: ____
 24.01.2018 № 58/001/004/2018-4372
 Кадастровый номер: **58:29:1005004:2556**

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: ____ Условные обозначения: ____

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ **Вертякина Ю. М.**
(подпись) (подпись)

М.П.



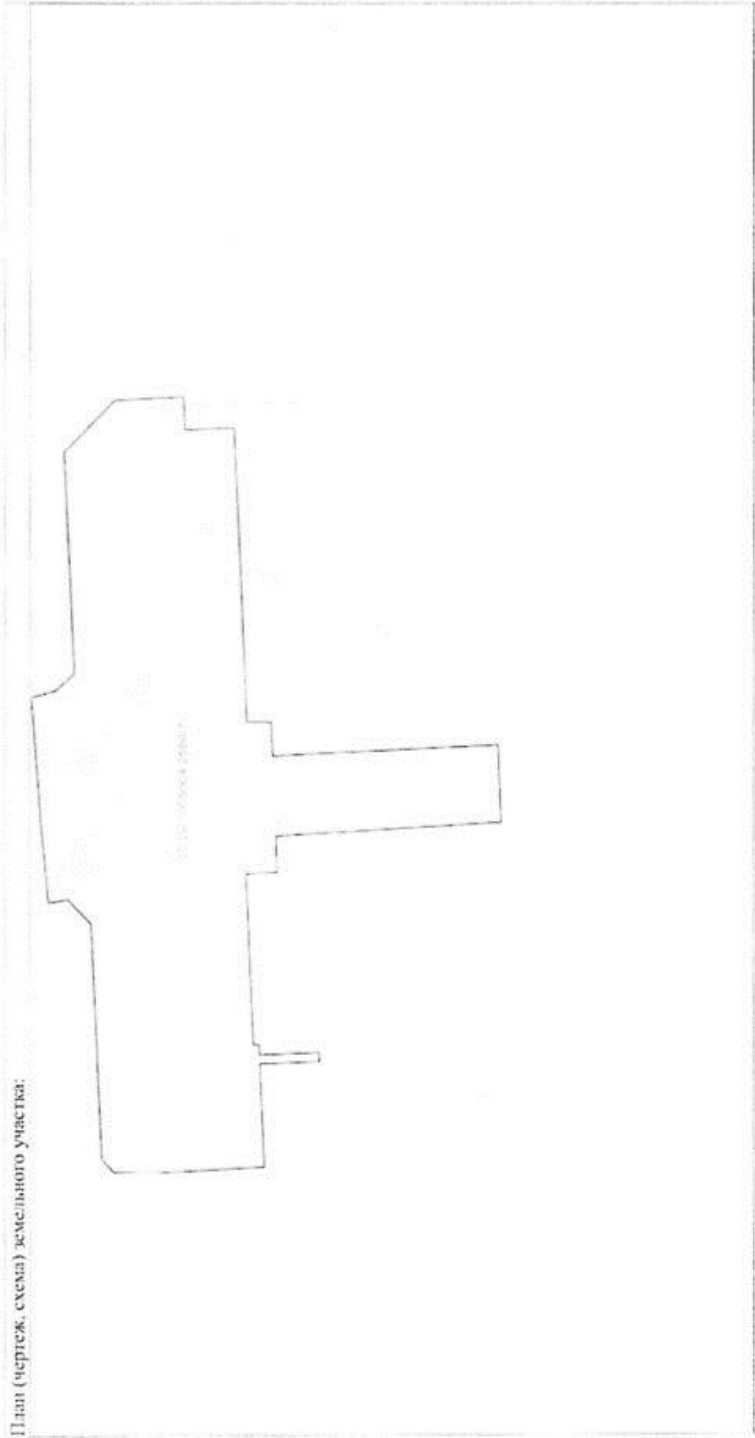
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 3 Раздела 3 Всего листов раздела 3: _____ Всего листов выписки: _____
 24.01.2018 № 58/001/004/2018-4372
 Кадастровый номер: **58:29:1005004:2556**

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____
 ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____
 Вертякина Ю. М.
 М.П.



Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

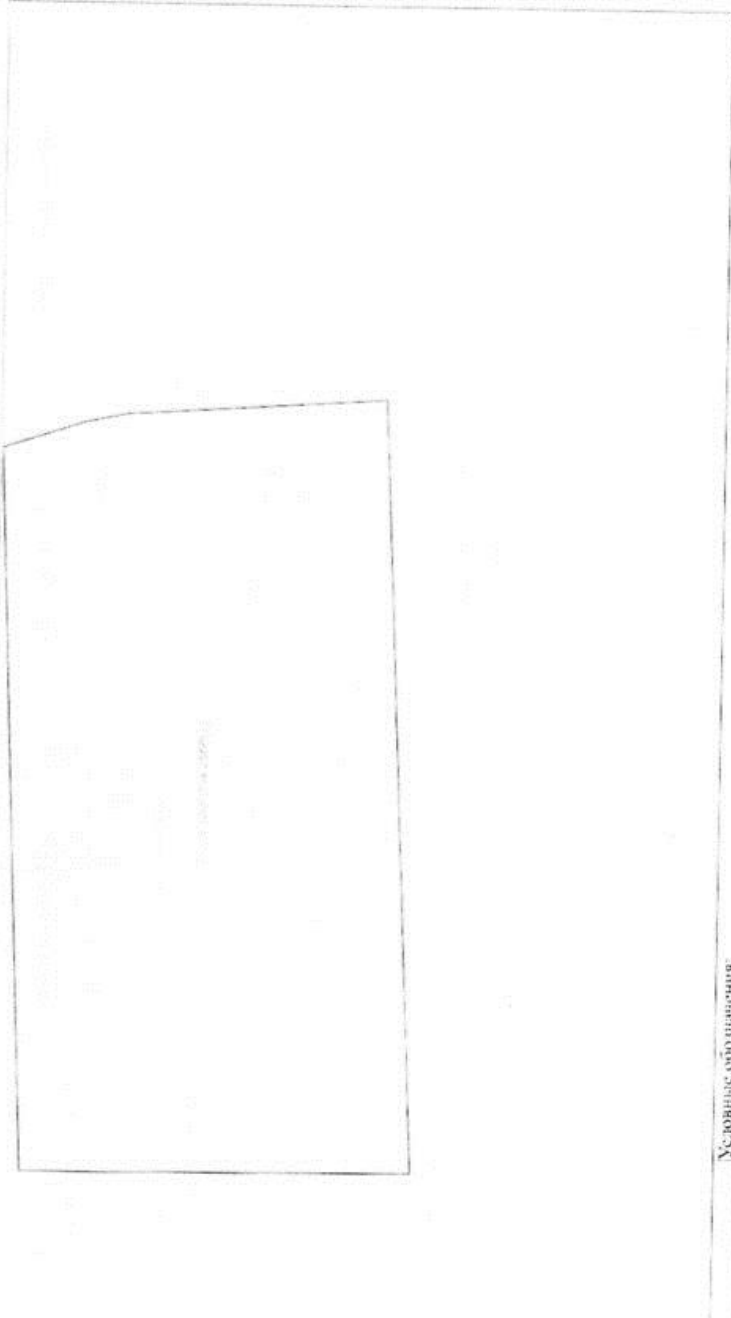
Земельный участок

Лист № _____ Раздела **3** (исходный лист выписки) Всего листов раздела **3**: _____ Всего листов выписки: _____

24.01.2018 № 58/001/004/2018-4372 **58:29:1005004:2556**

Кадастровый номер:

План (чертеж, схема) земельного участка.



Масштаб 1: _____ **Условные обозначения**

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ (подпись) **Вертяшкина Ю. М.** (подпись)

М.П.



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» по Пензенской области**
полное наименование органа регистрации прав

« 23 » января 2018 г.

№ 5800/001/18/32282

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____,
сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	58:29:1005004:2556
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на « 23 » января 2018 г., руб.	6659179.28
Дата утверждения кадастровой стоимости:	29 ноября 2013 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	15 февраля 2016 г., № б/н
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	15 февраля 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	15 февраля 2016 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	Вид объекта недвижимости: Земельный участок. Адрес: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ленина

заместитель начальника отдела		И.С. Дурманова
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.



Справка

На земельном участке, находящемся по адресу: Пензенская область, г.Пенза,
Октябрьский район, ул. Ленина, д.3.

Площадь: 4693 кв.м.

Кадастровый номер: 58:29:1005004:2556

следующие коммуникации:

- 1.Водопровод
- 2.Канализация
- 3.Сети электроснабжения



В. С. СААКЯН



15.3 Распечатки источников информации используемых в отчете

https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_606346351

Все объявления в Пензе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Участок 50 сот. (промназначения)

Размещено 14 июля в 11:28. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотрено

Цена **5 000 000 руб.** ...

Продавец **Герман**

[☎ 8 902 341-27-44](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Пенза, р-н Октябрьский**

Продам участок 50 сот., земли промназначения, в черте города

Продам земельный участок для размещения нежилого здания (производственное, котельная). Общая площадь участка 5 000 кв.м.

Адрес местонахождения: Пензенская область, г.Пенза, Октябрьский район, в районе Бессоновской горы, южнее мясоптицекомбината, кадастровый номер 58:29:1003001:591

Участок находится в собственности все документы оформлены.

Номер объявления: 606346351


Продай
 Прем
 Сдел
 Выде
 Подн

Хотите
 Прим

Dor
Цен
 Узнат
 стоят



penza.baraha.net/realty/216/7816148.html












участок земли по ул. литвинова в Пензе

Стоимость: **5500000 Р.**
97362.37 \$ € 79422.38

Адрес: ул. Литвинова
29 сентября 2015 г. в 07:31 объявление №
H-7816148 (7236619)

[Ответить](#) [Связаться](#)


 **Сергей**
id: 3690513 зарегистрирован
14.07.2015
[Показать контакты](#) [Все объявления автора](#)

Общая площадь: **56 сот.**

Продам участок земли по адресу литвинова 56 на территории бывшего завода "стройдеталь 1" площадь - 5600м2. Относительно цены - торг при осмотре коммуникации - подходят к участку. Если телефон не отвечает - оставьте смс

[Подать объявление](#) Недвижимость | Продажа недвижимости | Земельные участки без построек

 **Контакты**

Телефон: 89374358828

продам
земли по ул.
ва в Пензе

000000 Р.

нона
5 г. в 07:31 объявление №
519)

[Связаться](#)

ий
90513 зарегистрирован
2015

[Показать контакты](#) [Все объявления автора](#)

Общая площадь: **56 сот.**




← bazarpnz.ru/ann/17619907/

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Коммерческие земельные участки > Быстрый переход ▾

+ Добавить объявление




Вернуться Блокнот

 **Продам земельный участок по ул. Аустрина**

Цена: 3 500 000 руб.
(по курсу ЦБ на 31 июля 2015 г. приблизительно \$59332.09 или €54137.66)

50 соток, р-н Ухтинки, назначение: транспортно-складское хозяйство.

Контактная информация:
Телефон: 89374360800
Район города: Север

 Поднять  Выделить
 Прикрепить

Объявление №17619907
Дата размещения объявления: 02.07.2015 15:34
Дата публикации объявления: 02.07.2015 15:37
Дата окончания публикации: 01.08.2015 15:34
Объявление просмотрели 92 раза

Яндекс.Директ

Определение границ зем. участка
Покажем границы участка при покупке и зем. спорах. От 500 руб. Пенза и обл.
[↗ Адрес и телефон](#) · компас58.рф ·

Получите бесплатно 1 ГА земли на
1 члена семьи! Инициатива поддержана В.В.Путиным. Оформить заявку онлайн! office.skywayinvestgroup.com

Нужен участок в Крыму? У нас есть
недорого, быстро, поможем с оформлением, Севастополь, Симферополь, Ялта.
[↗ Адрес и телефон](#) · akcent-group.ru

Скан ответа продавца на сайте «Авито» (уточнение характеристик участка-аналога №3)

Это 58:29:1003006:164?

Там электричество как далеко? мощность? подключиться можно?
Право на участок - собственность? на публичной карте прочерк почему-то

Доставлено

21:58

Участок расположен рядом с автодромом Автошкола "Профессионал". Автодром питается электричеством от рядом расположенной организации (по договору), участок в собственности за № 58:29:1003006:163.



