

О Т Ч Е Т № 11-06/19

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Курская область, Суджанский
район, Заолешенский сельсовет**

ЗАКАЗЧИК

Глуценко Елизавета Владимировна

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ИП Большакова Светлана Алексеевна

ДАТА ОЦЕНКИ

30.05.2019 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

06.06.2019 года

2019г.

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
БОЛЬШАКОВА СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА**

Курская область, Суджанский район, с. Гончаровка, ул. Гагарина, д. 10, Тел. 89207008111

ИНН 462300139704, ОГРНИП 316463200056521

E-mail: sveta.svetlana.bolshakova@mail.ru

Член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки» Свидетельство № 3069-15 от 02.02.2015 г.

№ 14/06 от «06» июня 2019 года.

Курская область, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Глуценко Е.В.

Уважаемая Елизавета Владимировна!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 12-05 от «29» мая 2019 года, заключенным между Глуценко Елизаветой Владимировной, далее именуемой «Заказчик», и индивидуальным предпринимателем Большаковой Светланой Алексеевной, далее именуемым «Исполнитель», проведено определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет (далее - Объект оценки). Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки - определение рыночной стоимости оцениваемого объекта для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», зарегистрировано в Минэкономразвитии России от 20 мая 2015 года, регистрационный №297; федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», зарегистрировано в Минэкономразвитии России от 20 мая 2015 года, регистрационный №298; федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», зарегистрировано в Минэкономразвитии России от 20 мая 2015 года, регистрационный №299; федерального стандарта оценки " Оценка недвижимости (ФСО № 7)», зарегистрировано в Минэкономразвитии России от 25 сентября 2014 года, регистрационный №611; стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет - НП «АРМО».

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе технической и прочей документации, на расчетах, опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет. Разделы прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании предоставленной информации, проанализированной в приведенном ниже отчете Оценщик пришел к заключению, что по состоянию на дату оценки «30» мая 2019 года **рыночная стоимость** объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, составила: **1 772 500 (один миллион семьсот семьдесят две тысячи пятьсот) рублей,¹ в том числе:**

¹ Согласно ст. 146 пункт 2 НК РФ операции по реализации земельных участков не являются объектом налогообложения по НДС.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.,</i>	<i>Рыночная стоимость, руб./м2,</i>
1	Земельный участок, площадью 287000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:17, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет.	1 496 000 <i>(один миллион четыреста девяносто шесть тысяч) рублей</i>	5,21
2	Земельный участок, площадью 43000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:0016, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, с. Гоголевка.	276 500 <i>(двести семьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей</i>	6,43

Обращаю Ваше внимание на то, что согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением
Индивидуальный предприниматель

Большакова С.А.

Содержание отчета

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
1.3. Задание на оценку	6
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	8
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.6. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	9
1.7. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.8. Описание процесса оценки объекта	9
1.9. Применяемые в отчете общие понятия и определения	10
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	12
2.1. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, и оцениваемых правах	13
2.3. Описание объекта оценки	13
2.4. Описание земельных участков	15
2.5. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться объект оценки	16
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	13
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической ситуации Российской Федерации	16
3.2. Основные показатели социально-экономического развития Курской области в 201 году	22
3.3. Состояние земель Курской области	25
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с земельными участками	27
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	30
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	36
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	49
Сведения о независимости оценщика	51
СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии документов, использованных при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Фотографии объекта оценки	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Объекты -аналоги для расчета стоимости земельного участка площадью 287000 м2, с кадастровым номером 46:23:040000:17	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 Объекты -аналоги для расчета стоимости земельного участка площадью 43000 м2, с кадастровым номером 46:23:040000:16	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Документы оценщика	86

1. Общие сведения
1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки			
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 12-05 от 29.05.2019г		
Дата составления и порядковый номер отчета	№ 11-06/19 от 06.06.2019 года		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Земельный участок, площадью 287000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:17, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет.</p> <p>Земельный участок, площадью 43000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:0016, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, с. Гоголевка.</p>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.			
Наименование объекта	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Земельный участок, площадью 287000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:17, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет.	1 496 116	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, площадью 43000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:0016, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, с. Гоголевка.	276 461	Не применялся	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки, руб.			
Земельный участок, площадью 287000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:17, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет.	<p>1 496 000</p> <p><i>(один миллион четыреста девяносто шесть тысяч) рублей</i></p> <p>(5,21 руб./м2)</p>		
Земельный участок, площадью 43000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:0016, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия,	<p>276 500</p> <p><i>(двести семьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей</i></p> <p>(6,43 руб./м2)</p>		

Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, с. Гоголевка.	
---	--

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Сведения о заказчике	
Ф.И.О.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Адрес места регистрации	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Паспортные данные	Паспорт серия XXXXXXXXXXXXXXXX
Сведения об оценщике	
Организационно правовая форма	Индивидуальный предприниматель
ОГРН, дата присвоения	ИНН 462300139704, ОГРНИП 316463200056521 от «03» марта 2016г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховое акционерное общество «ВСК», договор страхования № 18510В4003216 от 20.12.2018г.; период страхования с 22 декабря 2018г. по 21 декабря 2019 года; размер страховой суммы 3 000 000 (три миллиона) рублей.
Фамилия, имя, отчество оценщика	Большакова Светлана Алексеевна
Место нахождения оценщика	307800, Курская область, г. Суджа, ул. К. Маркса, 28;
Номер контактного телефона	8(920)700-81-11
Адрес электронной почты	saveta.svetlana.bolshakov@mail.ru
Сведения о членстве в СРОО	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarmo.ru , armo@sroarmo.ru Дата вступления: 02.02.2015 г. Реестровый номер: 2019

1.3. Задание на оценку

Объект оценки	<p>Земельный участок, площадью 287000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:17, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет.</p> <p>Земельный участок, площадью 43000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:0016, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, с. Гоголевка.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристик(ФСО № 7, п. 8)	<p>Характеристики объектов оценки приведены в следующих документах:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права от 23.03.2012г. 46 АЛ № 014111. 2. Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) от 26.03.2007г. № 23-03/07-0251. 3. Межевой план (земельный участок с кадастровым номером 46:23:040000:16). 4. Свидетельство о государственной регистрации права от 09.07.2012г. 46 АМ № 020768. 5. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка

	из государственного земельного кадастра) от 04.05.2012г № 46/12-1-46484. 6. Межевой план (земельный участок с кадастровым номером 46:23:040000:17).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (ФСО № 1 п. 21б)	Право собственности
Правообладатель объекта оценки	Глуценко Елизавета Владимировна Адрес места регистрации: XXXXXXXXXXXXX Паспортные данные: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО № 7, п. 8)	Право собственности. Ограничений (обременений) не зарегистрировано.
Цель оценки (ФСО № 1, п. 21в)	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО № 1, п. 21г)	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«30» мая 2019 года.
Дата осмотра	«30» мая 2019 года.
Сроки проведения оценки	С «29» мая 2019г по «06» июня 2019 года
Особенности оценки	Исходя из цели и назначения оценки, оценщиком принимается допущение о том, что объекты оценки юридически чистые, не имеют ограничений в регистрации и иных обременений.
Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки	От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки
Допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО № 1, п. 21ж)	
<p>В отчете об оценке требуется указать рыночную стоимость 1 кв.м. земельных участков. Стоимость должна быть указана в российских рублях. При оценке оценщик исходит из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности (аренды, найма и пр.) на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оценщик не берет на себя обязательств по проведению экспертизы предоставленных Заказчиком документов. При проведении расчетов Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов.</p> <p>Прочие допущения и ограничения – на усмотрение ИСПОЛНИТЕЛЯ, не противоречащие Законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности.</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка, определённая в настоящем отчёте, не включает в себя НДС, т. к. в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.</p>	

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

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на

Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.

В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

По устным данным заказчика коммуникации на участок не заведены, оценка произведена в допущении отсутствия на участке инженерных коммуникаций по состоянию на дату оценки (30 мая 2019 года).

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. В соответствии с Заданием на оценку итоговый результат оценки стоимости должен быть приведен без суждения о возможных границах интервала в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат привести в рублях. Таким образом, суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости Объекта оценки не приводится в Отчете.

Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только в соответствии с целью и задачей оценки, с учётом указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий на которых основывается оценка.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено заданием на оценку.

В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2016, и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

Ограничения и пределы применения полученного результата.

Согласно ст. 12 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения

сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, установленными в задании на оценку.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В рамках настоящей оценки использовались следующие стандарты:

Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1) "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2) "Цель оценки и виды стоимости", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО №3) "Требования к Отчету об оценке", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

Федеральный стандарт оценки №7 (ФСО №7) "Оценка недвижимости", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г № 611.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «АРМО».

1.6. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.

(ФСО 3 п. 8Д)

Таблица № 1

Наименование организации/специалиста	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
ИП Большакова С.А./Большакова Светлана Алексеевна	Оценщик	Выполнение отчета

Прочие специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 23.03.2012г. 46 АЛ № 014111.
2. Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) от 26.03.2007г. № 23-03/07-0251.
3. Межевой план (земельный участок с кадастровым номером 46:23:040000:16).
4. Свидетельство о государственной регистрации права от 09.07.2012г. 46 АМ № 020768.
5. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного земельного кадастра) от 04.05.2012г № 46/12-1-46484.
6. Межевой план (земельный участок с кадастровым номером 46:23:040000:17).

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе приложений к настоящему отчету.

1.8. Описание процесса оценки объекта

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он состоит из следующих основных этапов:

Постановка задания на оценку. Идентификация оцениваемого объекта, визуальный осмотр, фотографирование. Определение и согласование с Заказчиком целей и задач оценки, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и область применения результатов оценки, сроков проведения работ, допущений и ограничений.

Анализ рынка и факторов, влияющих на стоимость. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным,

правомочным, финансово осуществимым и в результате которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Согласования результатов - для определения итоговой величины стоимости объекта оценки определяются веса результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. В случае, когда возможно использовать только один из подходов, согласование результатов не проводится.

Подготовка отчета о результатах оценки – должен быть оформлен отчет об оценке в соответствии с требованиями законодательства, в котором отражены все основные результаты, полученные на предыдущих этапах.

1.9. Применяемые в отчете общие понятия и определения.

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

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

Имущество является юридическим понятием. В юридическом смысле «имущество» представляет собой совокупность частных прав собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом. Физические объекты, не являющиеся недвижимостью, обозначаются юридическим термином движимость, а собственность на них называют движимым имуществом. слово имущество, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимости, так и к движимости либо к их комбинации.

Недвижимость определяется как физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.

Понятие **недвижимое имущество** включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимое имущество обычно представляет собой некоторое свидетельство о праве собственности - отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. с юридической точки зрения недвижимость - вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. К недвижимости по происхождению относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Кроме недвижимости по происхождению, в России существует «недвижимость по закону». К ней относят подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Рыночная стоимость объекта оценки- наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; (ФЗ от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

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.

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

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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.

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

Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и др. характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Граница земельного участка фиксируется на планах и выносится в натуру. Площадь определяется после выноса границы в натуру. Правовой статус земельного участка включает в себя целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения.

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

Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки.

Аренда - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику данного имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Обременение - право на недвижимость, включающее право на залог, аренду, сервитут, ограничения, обязательства по договору, право удержания имущества, решение суда об аресте имущества, передачу прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость.

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

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Таблица №2

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: хорошая – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; средняя - в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная - в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая - район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная район с развитой инфраструктурой). Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

2. Сведения об объекте оценки

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 23.03.2012г. 46 АЛ № 014111.
 2. Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) от 26.03.2007г. № 23-03/07-0251.
 3. Межевой план (земельный участок с кадастровым номером 46:23:040000:16).
 4. Свидетельство о государственной регистрации права от 09.07.2012г. 46 АМ № 020768.
 5. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного земельного кадастра) от 04.05.2012г № 46/12-1-46484.
 6. Межевой план (земельный участок с кадастровым номером 46:23:040000:17).
- Копии документов представлены в приложении к отчету.

2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, и оцениваемых правах

Право собственности на объект оценки принадлежит физическому лицу – Глущенко Елизавете Владимировне.

Реквизиты физического лица (собственника)

Фамилия, имя, отчество	Глушенко Елизавета Владимировна
Паспортные данные	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.3. Описание объекта оценки

Таблица № 4

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Кадастровая стоимость, руб.
Земельный участок, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет.	46:23:040000:17	287000	1070510
Земельный участок, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, с. Гоголевка.	46:23:040000:0016	43000	160390

Объекты оценки расположены в границах Заолешенского сельсовета Суджанского района Курской области. Земельные участки имеют неправильную конфигурацию, практически ровные с небольшим уклоном. Расположены вдоль государственной границы России с Украиной. Расстояние от Объектов оценки до автомобильной дороги с твердым покрытием Суджа-Гуево составляет около 1,5 км². Преобладающий тип окружающего землепользования – сельскохозяйственные и лесные массивы. На расстоянии около 2,5 км расположена деревня Олешня. Расстояние до районного центра Суджанского района – г. Суджа – около 11 км., до областного центра (г. Курск) более 100 км.

Ниже на карте показано месторасположение объекта оценки.

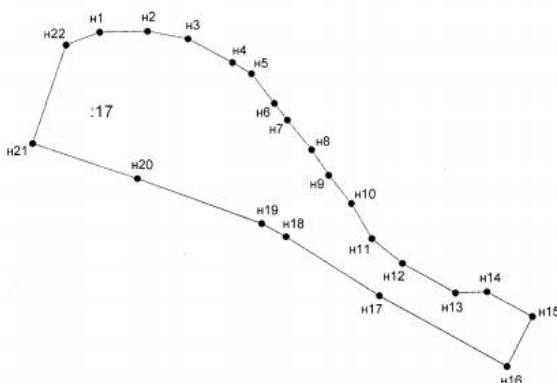
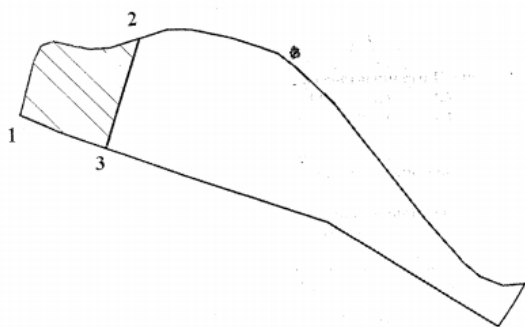


Источник: zoomkarta.ru/kursk/index.php?url=view_addr_list&lvl=regions&id=22

² Здесь и далее расстояние измерено с использованием сервиса Яндекс. Карты по дорогам

2.4. Описание земельных участков

Таблица № 5

<i>Показатель</i>	<i>Характеристика</i>
Адрес (местоположение)	Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет.
Кадастровый номер	46:23:04000017
Площадь, м2	287000
Форма	Не правильная (источник межевой план) 
Инженерно-геологические, гидрогеологические, топографические характеристики	Сведения о наличии топографических аномалий отсутствуют.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Нет
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т. п.	Отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	1070510 руб. (3,73 руб./м2)
Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию	Соответствует
Назначение:	Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования
Текущее использование	В соответствии с назначением
<i>Показатель</i>	<i>Характеристика</i>
Адрес (местоположение)	Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, с. Гоголевка
Кадастровый номер	46:23:040000:16
Площадь, м2	43000
Форма	Неправильная (источник: межевой план) 
Инженерно-геологические, гидрогеологические, топографические характеристики	Сведения о наличии топографических аномалий отсутствуют.

<i>Показатель</i>	<i>Характеристика</i>
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Нет
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т. п.	Отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	160390 руб. (3,73 руб./м ²)
Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию	Соответствует
Назначение	земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования
Текущее использование	По назначению

Осмотр и фотографирование объекта оценки производились Оценщиком 30 мая 2019г. Фотографии объекта оценки в Приложении к настоящему отчету.

2.5. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться объект оценки

Объект оценки может позиционироваться в сегменте земельных участков сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Суджанском районе Курской области.

3. Анализ рынка объекта оценки и других внешние факторы, влияющих на его стоимость

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической ситуации Российской Федерации³

Картина экономики. Апрель 2019 года.

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

³ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b

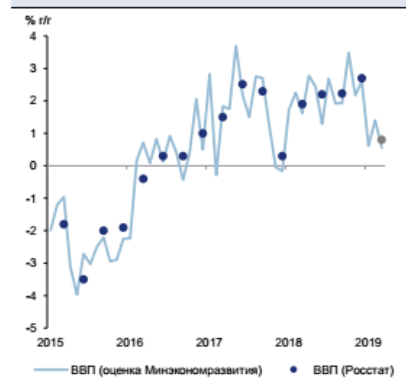
Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody’s суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Производственная активность

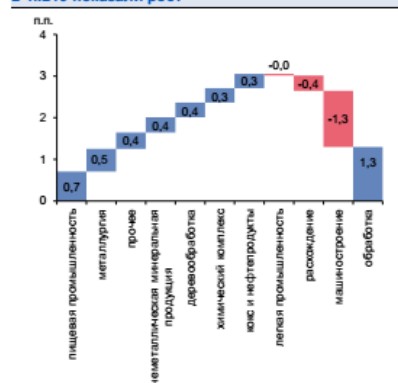
По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Рис. 1. Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
1кв19 – оценка Минэкономразвития России.

Рис. 2. Большинство обрабатывающих отраслей в 1кв19 показали рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Замедление роста промышленного производства в 1кв19 (до 2,1 % г/г после 2,7 % г/г в 4кв18) было обусловлено динамикой добывающих отраслей.

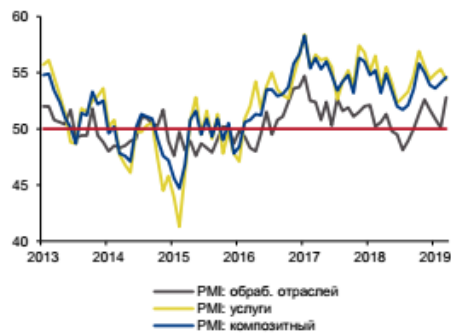
Рост добычи полезных ископаемых в 1кв19 составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4кв18. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста.

Рост обрабатывающей промышленности по итогам января–марта несколько ускорился по сравнению с 4кв18 (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основной вклад в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г). Дополнительным источником волатильности в январе–марте стала динамика производства нефтепродуктов.

Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях – пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве строительных материалов – продолжалось устойчивое увеличение выпуска. Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1кв19 составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г. – 1,9 п.п.).

1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18.

Рис. 3. Композитный индекс PMI в 1 кв19 сохранился на уровнях, сопоставимых с 2018 г.



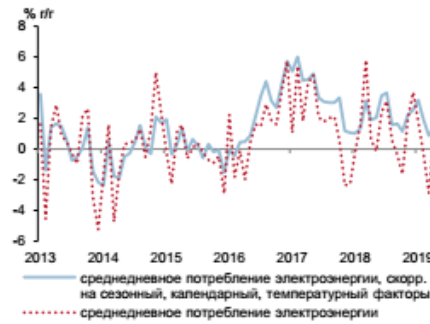
Источник: *Markit*, расчеты Минэкономразвития России.
Значение выше 50 означает расширение производства.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	яна.19	2018	4кв18	2017
ВВП	0,8*	0,6*	1,4*	0,6*	2,3	2,7	1,6
Сельское хозяйство	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,1	3,1
Строительство	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,1	1,9	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	7,2	2,1
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	0,9	2,5
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	-1,5	-4,8	-1,1	1,3	1,6	1,2	-0,4
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	5,2	-2,1

Источник: *Росстат*, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Рис. 4. Потребление электроэнергии также продолжало уверенно расти



Источник: *СО ЕЭС*, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос В 1 кв19 наблюдалось временное охлаждение потребительского спроса на товары и услуги, обусловленное адаптацией к повышению базовой ставки НДС с 1 января 2019 года.

После роста на 2,8 % г/г в 4 кв18 (как и в целом за 2018 год) в течение первых трех месяцев текущего года темп роста оборота розничной торговли находился в диапазоне от 1,6 % до 2,0 % в годовом выражении, а в целом по итогам 1 кв19 составил 1,8 % г/г. При этом спрос на непродовольственные товары в 1 кв19 замедлился в большей степени, чем на продовольственные. В частности, рост продаж легковых автомобилей в 1 кв19 снизился на 0,3 % г/г после роста на 7,9 % г/г в 4 кв18 и на 12,8 % в целом за 2018 год. Рост объема платных услуг населению также оказался ниже, чем в 4 кв18 (1,0 % г/г против 1,9 % г/г).

Рис. 5. Замедление роста было более выраженным в сегменте непродовольственных товаров



Источник: *Росстат*, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Продажи новых легковых автомобилей в 1 кв19 упали в годовом выражении



Источник: *АЕБ*, расчеты Минэкономразвития России.

В то же время по ряду показателей потребительского спроса в 1кв19 сохранялась устойчивая положительная динамика. Так, темп роста оборота общественного питания продолжает ускоряться и по итогам 1кв19 достиг максимального с начала 2013 г. уровня (5,8% г/г). Рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования за январь–март сохранился практически на уровне предыдущего квартала (6,5 % г/г, по данным РЖД). Продолжился динамичный рост авиаперевозок, как на внутренних, так и на международных направлениях.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, после прохождения в январе текущего года минимального с середины 2016 г. значения начал восстанавливаться (в апреле он составил 89,1 пункта с исключением сезонности). Наибольший вклад в увеличение индекса внес компонент, характеризующий ожидания населения (+4,5 п.п. в феврале–апреле).

Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывали на ее замедление в 1кв19.

После увеличения на 4,1 % г/г в 4кв18 объем строительных работ в 1кв19 практически не изменился по отношению к соответствующему периоду прошлого года (+0,2 % г/г). Динамика спроса на машины и оборудование – как российского, так и зарубежного производства – в январе–марте оставалась слабой. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении, при этом его годовые темпы роста снизились до -5,0 % г/г с -3,8 % г/г в 4кв18. Выпуск отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе–марте продолжал расти невысокими темпами (+1,9 % г/г после 2,1 % г/г в 4кв18 и 11,0 % в целом за 2018 год). Позитивные тенденции наблюдались лишь в производстве стройматериалов, рост которого в январе–марте ускорился до 7,7 % г/г с 5,5 % г/г в 4кв18.

Рис. 9. В строительстве в 1кв19 наблюдалась стагнация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,1	0,2	0,0		0,5		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,2	1,4	1,5	2,1	1,6	1,1	-5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,3	-0,1	0,0		0,6		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,9	2,6	2,3	3,5	3,8	1,5	-4,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	0,1	0,1	-0,1		0,3		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,3	2,7	0,8	2,5	1,9	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	-0,6	0,6	-0,2		0,1		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
Инвестиции в основной капитал							
% к соотв. периоду предыдущего года					4,3	2,9	4,8
% к предыдущему периоду (SA)						0,1	
Строительство							
% к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)	-0,3	-0,1	-0,2	1,7		0,3	
Производство инвестоваров							
% к соотв. периоду предыдущего года	5,0	4,7	7,3	2,6	8,4	3,9	13,2
% к предыдущему периоду (SA)	1,5	1,4	2,0	1,5		0,7	
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья							
% к соотв. периоду предыдущего года	-6,2	-6,3	-7,9	-4,2	4,4	-3,2	28,5
% к предыдущему периоду (SA)	6,9	0,8	-0,5	2,4		-2,3	
Импорт инвестиционных товаров							
% к соотв. периоду предыдущего года			-8,8	-14,8	-14,4	-28,3	40,6
% к предыдущему периоду (SA)			-3,2	12,5		5,1	
Грузоперевозки инвест. товаров							
% к соотв. периоду предыдущего года	-4,4	0,5	-8,5	-5,8	-6,7	-8,3	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)	12,3	1,7	-1,4	0,4		2,1	

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

В 1кв19 годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года.

Реальные заработные платы в январе выросли на 1,1 % г/г, а в феврале 2019 г. и, по предварительной оценке, Росстата, в марте продемонстрировали нулевую динамику в годовом выражении. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат оценивается на уровне 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе, как и ожидалось, начал в целом соответствовать динамике заработных плат в прочих видах деятельности.

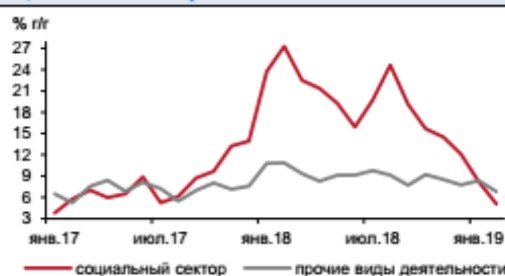
Сдерживающее влияние на динамику номинальных заработных плат в текущем году оказывали следующие факторы: переход от догоняющего роста в социальном секторе к поддерживающему соотношения, установленные Указом Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы; меньший, чем в прошлом году, рост минимальной оплаты труда; отсутствие индексации заработных плат прочим бюджетникам с 1 января (предполагается ее проведение с 1 октября). Кроме того, темпы потребительской инфляции по итогам I квартала текущего года были выше, чем в течение соответствующего периода прошлого года (5,2 % г/г и 2,3 % г/г соответственно), что отразилось на реальных темпах роста заработных плат.

Рис. 13. Рост заработных плат в 1кв19 ожидаемо замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Март 2019 г. – оценка Росстата.

Рис. 14. ...на фоне нормализации динамики в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте обновил исторический минимум – 4,6 % SA от рабочей силы в 1кв19. В 1кв19 наблюдалось снижение численности рабочей силы, которое происходило за счет как занятых, так и безработных. Сокращение численности занятого населения с исключением сезонного фактора в 1кв19 ускорилось и в абсолютном выражении составило -410,7 тыс. чел. SA за квартал после -129,6 тыс. чел. SA в 4кв18. Годовые темпы роста показателя перешли в отрицательную область после околонулевой динамики в 4кв18. Численность безработных в январе–марте продолжила снижение как в терминах последовательных приростов (-161,0 тыс. чел. SA в целом за квартал), так и по отношению к соответствующему периоду прошлого года (-6,0 % г/г). В результате опережающего сокращения численности безработных уровень безработицы в целом за квартал снизился до 4,6 % SA по сравнению с 4,7 % SA в 4кв18.

Рис. 15. В мае безработица обновила исторический минимум...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 16.... на фоне сокращения численности как занятых, так и безработных



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	1кв19	мар.19	фев.19	янь.19	2018	4кв18	2017	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,0	0,0	1,1	6,8	4,1	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	-0,1	-0,5	0,8		0,3		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	5,2	5,2	6,1	9,9	8,1	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,4	0,5	0,2	0,6		1,7		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,3	-	-	-	0,1 ³	-1,9	-0,5	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,0	-	-	-	1,1 ³	-0,5	-0,7	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,4	-0,8	-1,3	-0,1	-0,3	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,7	75,5		76,0		
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,1	-0,7	-1,0	0,3	-0,1	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,0	72,0	72,1	72,0		72,4		
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,0	-7,6	-4,0	-6,4	-7,8	-5,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,5		3,6		
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	59,5	59,6	59,5		59,7		
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,8/4,6	4,7/4,6	4,9/4,7	4,9/4,7	4,8/-	4,8/4,7	5,2/-	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

О новой методологии расчета денежных доходов и расходов населения

Начиная с итогов за 1кв19 Росстат перешел на обновленную методологию⁴ расчета показателей денежных доходов и расходов населения (далее – новая методология). Данные о реальных располагаемых доходах населения в дальнейшем будут публиковаться на ежеквартальной основе. Как и ранее, в рамках новой методологии при расчете доходов используется балансовый метод: оценка ненаблюдаемых доходов производится как разность между расходами и сбережениями, с одной стороны, и наблюдаемыми компонентами доходов – с другой. Вместе с тем благодаря более корректному учету отдельных операций населения и расширению состава используемых источников данных в новой методологии значительно выросла доля наблюдаемых доходов, что позволяет повысить качество данных о динамике доходов и расходов населения. Ключевые отличия новой методологии заключаются в следующем.

1) Расширение состава используемых источников информации

При переходе на уточненную методологию значительно – с 32 до 59 – выросло количество используемых источников данных, а число исходных показателей для оценки денежных доходов и расходов населения увеличилось более чем вдвое – примерно с 99 до 205 тысяч по всем периодам и уровням разработки.

В частности, расширено использование данных статистики платежного баланса Банка России; Почты России (в части трансграничных переводов физических лиц); ФНС России (в части уплачиваемых налогов и сборов, доходов от собственности (например, сдачи в аренду, полученных дивидендов, авторских вознаграждений, вознаграждения директоров); Росреестра (покупка нежилых помещений и земельных участков).

2) Более корректное отражение операций населения с внешним сектором

В новой методологии изменение сбережений во вкладах включает изменение остатков средств на рублевых и валютных счетах физических лиц в кредитных организациях на территории Российской Федерации и собственных средств на счетах за рубежом. При этом в старой методологии в состав сбережений включались только рублевые вклады населения.

Еще одним нововведением стало включение в состав расходов населения сальдо трансграничной интернет-торговли (с учетом корректировки на величину покупок товаров через иностранные интернет-магазины для последующей перепродажи на территории Российской Федерации).

Наконец, в новой методологии при расчете доходов и расходов населения учитываются соответственно денежные переводы из-за рубежа и переводы резидентов за границу (в старой методологии эти компоненты отсутствовали).

3) Более корректный учет операций населения с недвижимым имуществом и наличной иностранной валютой

В новой методологии прирост (уменьшение) наличной иностранной валюты на руках у населения учитывается в составе сбережений, в то время как в старой методологии покупка и продажа иностранной валюты были разнесены в расходы и доходы соответственно.

Изменения затронули и операции населения с недвижимым имуществом: теперь они учитываются в составе сбережений (а не доходов и расходов, как ранее). В отличие от старой, в новой методологии учитываются операции с зарубежной недвижимостью, в то время как операции с недвижимостью на вторичном рынке исключены из расчета.

Применение новой методологии привело к уменьшению оценок номинальных денежных доходов населения в 2013–2015 гг. в среднем на 1 % относительно уровня, рассчитанного по старой методологии, а в 2016–2018 гг. – к их сопоставимому увеличению (в среднем на 0,9 п.п.). Динамика реальных доходов в целом за период 2014–2018 гг. несколько улучшилась, однако их траектория сопоставима с данными, рассчитанными по старой методологии. Согласно новым данным, темпы роста реальных располагаемых доходов населения оставались отрицательными с 2014 по 2017 гг. включительно (-7,5 % за 4 года, наиболее глубокое падение, как и ранее, наблюдалось в 2016 г.), а в 2018 г. вышли из области негативных значений с символическим ростом на 0,1%.

По итогам 1кв19 реальные располагаемые доходы населения снизились на 2,3 % г/г после падения на 1,9 % г/г в 4кв18. При околонулевой динамике в реальном выражении заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке, в реальном выражении сокращались. Кроме того, разница в темпах снижения реальных доходов (на 2,0 % г/г) и реальных располагаемых доходов (на 2,3 % г/г) свидетельствует о продолжении опережающего роста обязательных платежей.



3.2. Основные показатели социально-экономического развития Курской области в 2019 году⁴.

Промышленное производство

По итогам января-февраля 2019 года индекс промышленного производства составил 101,5 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 101,7 %; обрабатывающих производствах – 99,4 %; обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – 101,6 %; водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 135,3 %.

В структуре объема отгруженных товаров, выполненных работ и услуг предприятиями промышленного комплекса Курской области удельный вес обрабатывающих производств составил **45,2 %**; добычи полезных ископаемых – **31,6 %**; обеспечения электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – **21,5 %**; водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – **1,7 %**.

Добыча полезных ископаемых

Основные виды продукции, производимые в добыче полезных ископаемых — железные руды черных металлов, неметаллическое сырьё, используемое в строительной индустрии (окисленные кварциты), общераспространенные полезные ископаемые (песок, глина, мел).

Ведущим предприятием вида экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» является ПАО «Михайловский ГОК», входящее в состав холдинга «Металлоинвест». Производимая продукция — руда железная, доменная, аглоруда, железорудный концентрат, окатыши, окисленные

⁴ <http://kurskobinvest.ru/%D0%BE-%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5/%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5-%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%B5/>

кварциты. Михайловский ГОК — второй по величине комплекс по добыче и обогащению железной руды в России.

По итогам января-февраля 2019 года по сравнению с аналогичным периодом 2018 года индекс производства в добыче полезных ископаемых возрос на 1,7 % за счет увеличения выпуска окатышей Михайловским ГОКом.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Показатели деятельности в электроэнергетике определяются в основном планами Курской АЭС по ремонту и модернизации энергоблоков с целью повышения безопасности и продления сроков их эксплуатации. По итогам 2 месяцев 2019 года выработано 4314,06 млн. кВт.ч электроэнергии с ростом на 2,4 % к соответствующему периоду 2018 года. Индекс промышленного производства по отрасли «обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» составил 101,6 %.

Обрабатывающие производства

За январь-февраль 2019 года в обрабатывающем комплексе индекс производства превысил уровень января-февраля 2018 года в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – в 1,9 раза; в производстве прочих готовых изделий — в 3,2 раза; в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки – в 2,1 раза; в металлургическом производстве – в 1,5 раза; в производстве мебели – на 32,1 %; в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – на 23 %; в производстве одежды – на 18,4 %; в производстве электрического оборудования – на 16,3 %; в производстве химических веществ и химических продуктов – на 9,3 %; в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 7,8 %; в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 7,6 %; в производстве кожи, изделий из кожи – на 3,3 %; в производстве напитков – на 0,8 %.

Снижен индекс промышленного производства за январь-февраль 2019 года в производстве бумаги и бумажных изделий; в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве текстильных изделий; в производстве резиновых и пластмассовых изделий; в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий; в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования.

Индекс производства пищевых продуктов за январь-февраль 2019 года составил 87,2 %. За анализируемый период возросло производство в натуральном выражении свинины, говядины, колбасных изделий, муки ржаной, кондитерских изделий, масла растительного, творога, сыров, продуктов молочных сгущенных, комбикормов, воды минеральной.

В то же время, сокращено производство мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы, полуфабрикатов мясных, молока, сливок, сметаны, масла сливочного, продуктов кисломолочных, крупы, премиксов, хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения, макаронных изделий.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в январе-феврале 2019 года составил 84,2 % к январю-февралю 2018 года.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой в живом весе 73,4 тыс. тонн (82,1 % к январю-февралю 2018 года), молока – 37,0 тыс. тонн (98,9 %), яиц – 16,3 млн. штук (83,1 %).

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий на конец февраля 2019 года составило 165,5 тыс. голов или на 0,4 % больше по сравнению с аналогичной датой 2018 года, в том числе коров – 54,8 тыс. голов (на 3,1 % меньше). Поголовье свиней возросло на 6,8 % и составило 1844,8 тыс. голов, овец и коз – на 11,0 % (134,0 тыс. голов), поголовье птицы уменьшилось на 39,5 % (6066,8 тыс. голов).

Инвестиции

В Курской области сформирована законодательная основа инвестиционной деятельности, реализуется Инвестиционная стратегия региона до 2025 года, действует закон Курской области «Об инвестиционной деятельности в Курской области», приняты подзаконные нормативные правовые акты, действует подпрограмма «Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в экономику Курской области» государственной программы «Развитие экономики и внешних связей Курской области», предоставляется государственная поддержка инвесторам в различных формах; действуют Совет по улучшению инвестиционного климата и АО «Агентство по привлечению инвестиций Курской области».

Проводится работа по созданию индустриальных (промышленных) парков.

Реализуются инвестиционные проекты крупных промышленных предприятий: ПАО «Михайловский ГОК», филиала АО «Концерн Росэнергоатом» «Курская атомная станция», ОАО «Фармстандарт-Лексредства» и других.

В агропромышленном комплексе реализуются крупные инвестиционные проекты по строительству животноводческих комплексов и перерабатывающих предприятий в районах области (ООО «Агропромкомплектация-Курск», ООО «Агропромышленный холдинг «Мираторг», ООО «Грибная радуга» и ряда других).

В целом по области объем инвестиций в основной капитал по итогам 2018 года составил 119,9 млрд. руб. или 113,6 % к 2017 году.

На протяжении ряда лет в области проводится Среднерусский экономический форум, который привлекает большое количество участников, в том числе инвесторов, предпринимателей, что позволяет курскому бизнесу находить новых партнёров и расширять объёмы производства. 8 июня 2018 года состоялся VII Среднерусский экономический форум, тема которого – «На пути к экономике знаний». В Форуме приняли участие 24 региона Российской Федерации, присутствовали делегации из 15 стран ближнего и дальнего зарубежья.

В рамках Форума на пленарном заседании обсуждались следующие вопросы: о роли государства в управлении рынком инноваций; о российских компаниях – покупателях новых технологий и новых материалов; о создании условий для быстрого и эффективного воплощения идей ученых в производство и конкретные товары; защите интеллектуальной собственности.

VIII Среднерусский экономический форум будет проходить с 26 по 27 июня 2019 года. Основная тема форума — «Цифровой регион».

Строительство

Работы по виду деятельности «Строительство» в январе-феврале 2019 года выполнены в объеме 4,7 млрд. рублей (126,8 % к январю-февралю 2018 года).

Сданы в эксплуатацию жилые дома площадью 52,9 тыс. кв. метров (89,6 % к февралю 2018 года). В январе-феврале 2019 года застройщиками построено 348 квартир и реализовано 381 квартира.

Продолжается строительство жилого поселка «Северный» в г. Курске (застройщик — АО «Курский завод КПД им. А.Ф. Дериглазова»). В текущем году планируется ввод в эксплуатацию 9 многоквартирных жилых домов общей площадью 99,4 тыс. кв. метров.

В 2019 году на территории Суджанского района продолжено строительство 21 жилого дома арендного жилья с планируемым вводом их в эксплуатацию в текущем году.

Продолжается строительство социальных объектов на территории области: средних общеобразовательных школ по проспекту В.Клыкова в г. Курске и в г. Железногорске; палатного блока, наружных сетей и переходов Курского областного онкологического диспансера; физкультурно-оздоровительных комплексов в Глушковском, Пристенском и Суджанском районах, городе Рыльске.

Потребительский рынок

В январе-феврале 2019 года в области открыто и реконструировано 22 предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, что позволило создать около 65 новых рабочих мест.

В городах и районах области с начала 2019 года проведено 60 ярмарок-продаж, в том числе в рамках заключенных Соглашений о сотрудничестве с другими регионами и государствами, а также договоров с местными товаропроизводителями.

В январе-феврале 2019 года темп роста оборота розничной торговли составил 102,3 % против 104,0 % в январе-феврале 2018 года.

Оборот общественного питания в январе-феврале 2019 года составил 1,0 млрд. рублей с ростом на 2,6 % к январю-февралю 2018 года.

Оказано платных услуг населению области на сумму 9,6 млрд. рублей со снижением на 0,5 % к январю-февралю 2018 года.

В марте 2019 года стоимость минимального набора продуктов питания составила 3541,76 рублей (1 место среди регионов ЦФО), что ниже, чем в среднем по России – 4179,78 рублей.

Уровень жизни населения

Денежные доходы в среднем на душу населения в январе 2019 года составили 20 157 рублей и возросли на 8,0 % к январю 2018 года.

За январь-февраль 2019 года уровень среднемесячной заработной платы по полному кругу организаций составил 29 982 рубля с ростом на 7,1 % к январю-февралю 2018 года. По основным видам экономической деятельности уровень среднемесячной заработной платы за январь-февраль 2019 года составил: на предприятиях по обеспечению электрической энергией, газом и паром – 45 822 рубля с ростом на 2,4 %; обрабатывающие производства – 29 496 рублей с ростом на 8,9 %; строительство – 30 874 рубля с ростом на 15,6 %; транспортировка и хранение – 31 382 рубля с ростом на 5,8 %; торговля

оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 26 154 рубля с ростом на 8,3 %.

Труд и занятость

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах службы занятости населения, составила на 1 апреля 2019 года 5150 человек, из них граждане с официальным статусом безработного 4766 человек. По сравнению с аналогичной датой 2018 года численность зарегистрированных безработных уменьшилась на 20 человек.

Уровень регистрируемой безработицы на 1 апреля 2019 года составил 0,83 % (в аналогичном периоде 2018 года – 0,84 %).

3.3. Состояние земель Курской области⁵

Земельный фонд Курской области по состоянию на 1 января 2019 года не изменился и составляет 2999,7 тыс.га. Численность населения, по данным Курскстата, в Курской области составляет 1117378 человек, из них 747310 человек (66,9%) проживает в городской местности, 370068 (33,1%) в сельской. На душу населения приходится 2,7 га земель, в том числе 2,2 га сельскохозяйственных угодий, из них 1,7 га пашни.

Отнесение земель к категориям осуществляется в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом. Правовое регулирование земельных отношений при переводе земель из одной категории в другую осуществляется законами Курской области и постановлениями Правительства Курской области. В течение 2018 года переводы земель из одной категории в другую в большей степени затронули земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, и земли лесного фонда. Основанием для перевода земель являются акты органов государственной власти и местного самоуправления.

Земли сельскохозяйственного назначения – это земли, предоставленные в пользование для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Земли этой категории располагаются за чертой поселений. Площадь земель этой категории составляет 2274,5 тыс.га.

В структуре земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья – 2097,8 тыс. га (92,2%), из них 1803,3 тыс. га пашни. Под лесами занято 25,7 тыс. га (1,1%), под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд – 49,1 тыс. га (2,2 %), под застройкой 29,3 тыс. га (1,3%), земель, занятых водными объектами -18,2 тыс. га (0,8%), дорогами – 22,5 тыс. га (1,0%), болотами – 19,0 тыс. га (0,8%), под другими землями занято 12,9 тыс. га (0,6%). (Таблица 1.2).

В 2018 году площадь земель сельскохозяйственного назначения в целом уменьшилась на 3,3 тыс. га. Уменьшение земель происходило за счет перевода 1,1 тыс. га в земли промышленности и перевода 2,2 тыс. га земель в земли лесного фонда из состава лесов бывших колхозов.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

Таблица №6

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В % от категории
	Сельскохозяйственные угодья	2097,8	92,2
	Лесные площади	25,7	1,1
	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	49,1	2,2
	Под дорогами	22,5	1,0
	Земли застройки	29,3	1,3
	Под водой	18,2	0,8
	Болота	19,0	0,8
	Другие земли	12,9	0,6
	Итого:	2274,5	100

Земельные угодья - часть поверхности земли, обладающая определенными естественноисторическими свойствами, позволяющими использовать ее для конкретных хозяйственных целей. Они являются основным элементом государственного земельного учета и делятся на сельскохозяйственные земли (пашня, залежь, кормовые угодья, многолетние плодовые насаждения) и несельскохозяйственные земли (леса, кустарники, болота, дороги, застроенные территории, водные объекты, овраги, пески и т.).

По данным статистического отчета на 1 января 2019 года сельскохозяйственные угодья в административных границах Курской области занимают 2437,9 тыс. га, их доля в структуре земельного

⁵ <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/analitika-ko/provedenie-gosudarstvennogo-monitoringa-zemel-v-kurskoj-oblasti/>

фонда области составляет 81,3%. Пашня занимает 1943,5 тыс. га (64,8%) земельного фонда области, что свидетельствует о чрезмерной распаханности территории. В составе сельскохозяйственных угодий доля пашни составляет 79,7 %.

На долю несельскохозяйственных угодий приходится 561,8 тыс.га, или 18,7% от площади в административных границах Курской области.

Рынок земли Курской области.

На момент исследования рынка земельных участков в Курской области было выявлено, достаточное количество предложений по продаже земельных участков. В качественной структуре предложения рынка земли в Курской области для рассмотрения присутствуют следующие виды земельных участков:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земельные участки под многоэтажное жилищное строительство (МЖС);
- земельные участки под коммерческую застройку (торговые и офисные объекты, гостиницы и МФК);
- земельные участки под индустриальную застройку;
- земельные участки под прочие объекты (АЗС, СТО, автостоянки, автомойки и пр.);
- земельные участки сельскохозяйственного назначения.

На формирование стоимости определенной земли значительное влияние оказывают большое количество факторов: площадь, наличие коммуникаций, вид разрешенного использования, месторасположение земли. Поскольку данные факторы определяют степень интереса покупателей к земельному участку, то они же и влияют на рыночную стоимость земли.

Первый, и основной, фактор, который влияет на стоимость участка – это его площадь. Она измеряется в сотках (100 кв. м) или гектарах. Большинство участков для личного пользования не слишком велики, и они, как правило, измеряются в сотках. Для удобства сравнения стоимости различных по площади участков, как правило, указывают цену одной сотки.

Диапазон цен продажи земельных участков представляется достаточно широким. Однако в большинстве случаев для анализа доступна только цена предложения, информация о реальных ценах в большинстве случаев закрыта.

Единственным условно открытым источником информации в отношении цен сделок является база сделок Росреестра – «Мониторинг рынка недвижимости», согласно которой за предшествующий год в Суджанском районе Курской области не было совершено сделок купли-продажи аналогичных земельных участков. В связи с этим оценщик использовал открытые источники информации о ценах предложений на дату определения рыночной стоимости участков.

Рынок недвижимости, в части рынка земельных участков, по состоянию на 29.05.2019 года развит неравномерно. Ввиду отсутствия доступа к информации о сделках сложно сформировать и охарактеризовать основные тенденции, сложившиеся в данном сегменте рынка. Объект оценки относится к сегменту рынка земель сельскохозяйственного назначения.

По местоположению большинство предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения располагаются в Курском районе Курской области. По остальным районам предложения единичны. Участки в Курском районе предлагаются из-за близости от областного центра, от автомобильных дорог, коммуникаций, с возможностью перевода земельных участков в другую категорию, для строительства коттеджных поселков, баз отдыха и т.п., т.е. участки имеют высокую рекреационную ценность. При этом в связи с повышенным спросом и высокой рекреационной ценностью цены на участки в данных районах в несколько раз выше, чем цены на участки в других районах.

Как показал анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории курской области стоимость земельных участков достаточно сильно отличается, это связано с целым рядом факторов: местоположение, назначение, площадь, наличие коммуникаций на земельном участке и т. д. Цена на земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения колеблется от 3,08 до 79,41 руб./м². Самые дорогие земельные участки как правило расположены на расстоянии менее 30 км. от областного центра (г. Курск).

В Курском районе наиболее развитый рынок недвижимости по отношению к другим районам области. Это связано с небольшой удаленностью населенных пунктов от центрального города области, наличием главных магистралей автодорог и железнодорожных путей, что положительно влияет на развитие инфраструктуры района и оборот объектов недвижимости на рынке. В районе подведены все коммуникации, также положительно влияющие на стоимость жилья.

3.4. Сегментация рынка недвижимости, определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Для проведения корректного анализа рынка недвижимости, необходимо определить к какому сегменту рынка относится объект оценки.

Сегментация рынка недвижимости - разделение рынка на однородные сектора, имеющие сходные характеристики субъектов и объектов.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Объекты оценки представляют собой земельные участки, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в границах Заолешенского сельсовета Суджанского района Курской области.

Таким образом, Объекты оценки позиционируются в сегменте земельных участков сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в границах Заолешенского сельсовета Суджанского района Курской области.

3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками

Главным фактором, определяющим стоимость недвижимости и в особенности земельных участков, является местоположение. Данный фактор включает в себя много составляющих, набор наиболее важных из которых может быть различен для земельных участков различного назначения. Для земельных участков, сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, расположенных в Курской области, могут быть выделены следующие важные факторы стоимости земельных участков:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование;
- права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.).

Кроме того, на стоимость влияют транспортная доступность и инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

По местоположению большинство предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения располагаются в Курском районе Курской области. По остальным районам предложения единичны. Участки в Курском районе предлагаются из-за близости от областного центра, от автомобильных дорог, коммуникаций, с возможностью перевода земельных участков в другую категорию, для строительства коттеджных поселков, баз отдыха и т.п., т.е. участки имеют высокую рекреационную ценность. При этом в связи с повышенным спросом и высокой рекреационной ценностью цены на участки в данных районах в несколько раз выше, чем цены на участки в других районах. Стоимость земельных участков в Курском районе колеблется от 13,0-48,0 руб./м²

Значительные колебания рыночной стоимости за 1 кв. м. земельных участков Курской области связаны с различной удаленностью населенных пунктов, в которых расположены земельные участки от г. Курска и развитостью инфраструктуры.

В связи с тем, что оценщику не удалось найти предложения по продаже земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в Суджанском районе оценщик использовал сведения о предложениях к продаже земель на территории Курской области. Из представленной ниже таблицы видно, что цены предложения земельных участков в курской области находятся в диапазоне 3,08-79,41 руб./кв. м.

Анализ фактических данных о ценах предложений

Таблица №7

<i>№ п/п</i>	<i>Местоположение земельного участка</i>	<i>Источник информации</i>	<i>Площадь, м2</i>	<i>Стоимость, руб.</i>	<i>Удельный показатель, руб./м2</i>
1	Курская область, Рыльский район	https://.move.ru/objects/6812648421	100000	1500000	15,00
2	Курская область, Золотухинский район, пос. Свобода	https://www.avito.ru/zolotuhino/zemelnye_uchastki/uchastok_7.25_ga_snt_dnp_1598168646	72500	4000000	55,17
3	Курская область, Пристенский район	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pristen-266644764	1010000	10000000	9,90
4	Курская область, Курский район, с. Косиново	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kursk-254593382_1/	100000	1300000	13,00
5	Курская область, Кореневский район	https://kursk.cian.ru/sale/suburban/207287882/	700000	7000000	10,00
6	Курская область, Железнодорожный район, Разъветьевский сельсовет	https://www.avito.ru/kurskaya_oblast_zheleznogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_snt_dnp_775423155	17000	1350000	79,41
7	Курская область, Льговский район	https://www.avito.ru/lgov/zemelnye_uchastki/uchastok_2.85_ga_snt_dnp_1412975035	28000	200000	7,14
8	Курская область, Курский район, поселок 1-е Курасово	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_1204394292	30000	1300000	43,33
9	Курская область, р-н Октябрьский, Большедолженковский сельсовет	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_1195726812	30000	150000	5,00
10	Курская область, Курский район, с. Курица	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.3_ga_snt_dnp_1012221378	33000	750000	22,73
11	Курская область, Курский район, д. Сотниково	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.36_ga_snt_dnp_1254458069	43600	1050000	24,08
12	Курская область, Курский район, с. Клюква	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.56_ga_snt_dnp_1362324904	55600	790000	14,21
13	Курская область, Курский район, Рышковский сельсовет	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1076028486	60000	2000000	33,33
14	Курская область, Горшеченский район	https://www.avito.ru/gorshechnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6.4_ga_snt_dnp_997791291	64000	700000	10,94
15	Курская область, Фатежский район	https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_ga_snt_dnp_1701056447	65000	200000	3,08
16	Курская область, Пристенский район	https://www.avito.ru/pristen/zemelnye_uchastki/uchastok_6.7_ga_snt_dnp_1586994303	67000	400000	5,97

17	Курская область, Солнцевский район	https://www.avito.ru/solntsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.86_ga_snt_dnp_1276121880	68600	686000	10,00
18	Курская область, Фатежский район	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.88_ga_snt_dnp_920343911	68800	1200000	17,44
19	Курская область, Курский район, с. Колодное	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_686156706	70000	3400000	48,57
20	Курская область, Курский район, пос. Юбилейный	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_ga_snt_dnp_1635925610	74000	1650000	22,30
21	Курская область, Курский район, с. Клюква	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.4_ga_snt_dnp_1482645961	84000	1000000	11,90
22	Курская область, Щигровский район	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.12_ga_snt_dnp_458930082	81200	400000	4,93
23	Курская область, Курский район, п. Юбилейный	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.47_ga_snt_dnp_917595444	94700	2800000	29,56
24	Курская область, Курский район, п. Халино	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_11.5_ga_snt_dnp_579247626	115000	2500000	21,74
25	Курская область, Курский район, с. Клюква	https://pro-land.org/object/20996	848000	7632000	9,00
26	Курская область, Курский район	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_1329721420	560000	12000000	21,43
27	Курская область, Дмитриевский район	https://www.avito.ru/dmitriev-lgovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_46.5_ga_snt_dnp_1659008665	465000	16000000	34,41
28	Курская область, Курский район, Пашковский сельсовет	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_886758221	370000	4990000	13,49
30	Курская область, Курский район, Пашковский сельсовет	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_821151812	330000	4555000	13,80
31	Курская область, Рыльский район	https://www.avito.ru/rylsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23.2_ga_snt_dnp_1345630397	232000	928000	4,00
32	Курская область, Железногорский район	https://www.avito.ru/kurskaya_oblast_zheleznogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20.84_ga_snt_dnp_1197193243	208400	3200000	15,36
33	Курская область, Горшеченский район	https://kurskaya-obl.xn--80ajgpcpbhkds4a4g.xn--p1ai/messages/9570963-Uchastok-15.76-ga-SNT-DNP.html	157600	1500000	9,52
34	Курская область, Октябрьский район	https://www.avito.ru/dyakonovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_1258789164	130000	8500000	65,38

4. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Юридическая правомочность

Категория земельных участков – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Заолешенский сельсовет» Объекты оценки расположены в зоне СХ-1 - Зона сельскохозяйственного использования.

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, градостроительный регламент не устанавливается для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, юридически правомочным использованием земельного участка будет - для сельскохозяйственного производства.

Физическая осуществимость

Физические характеристики земельных участков не накладывают ограничений на реализацию вариантов его использования: участки имеют практически ровный, с небольшим уклоном рельеф. Предполагается, что несущая способность грунтов позволяет реализовать юридически правомочный вариант использования земельных участков, входящих в состав Объекта оценки. Для выполнения более подробной геологической и гидрологической характеристики грунтового слоя необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу Оценщика.

При анализе критериев ***финансовой оправданности и максимальной эффективности***, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемых земельных участков, являющийся основным фактором, определяющим его стоимость. На потенциал местоположения влияет, в первую очередь, характеристика окружающего типа землепользования. Преобладающий тип окружающего землепользования – сельскохозяйственные и лесные массивы. По мнению Оценщика, наиболее эффективным вариантом использования земельных участков будет - для сельскохозяйственного производства.

Выводы:

Наиболее эффективным вариантом использования земельных участков:

-земельный участок, площадью 287000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:17, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, и,

земельный участок, площадью 43000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:0016, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, с. Гоголевка, является продолжение текущего использования - для сельскохозяйственного производства.

5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 15 ФСО №1 «Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.»

Согласно п. 23 ФСО №7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 12 ФСО №1 «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Согласно п. 22 ФСО №7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами

сделок и (или) предложений».

Согласно п. 18 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».

Согласно п. 24 ФСО №7 «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».

Согласно п. 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».

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО №7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

При расчете рыночной стоимости земельных участков Оценщик в своих расчетах применял федеральные стандарты оценки и использовал следующие методические рекомендации: Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р;

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов⁶».

В настоящем исследовании был применен только один обязательный подход к оценке, а именно: сравнительный подход.

Согласно 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».

Земельные участки являются невоспроизводимой, нерукотворной недвижимостью, к ним не применимо понятие стоимости воспроизводства, и имеют уникальные характеристики местоположения, поэтому к ним неприменимо понятие стоимости замещения. В соответствии с п. 24 ФСО №1 Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

Методология оценки земельных участков описана в следующем документе: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р)»⁷ (далее рекомендации).

Согласно рекомендациям, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на

⁶ «Федеральные стандарты оценки» от 20.05.2015 г.

⁷ Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»

определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Согласно рекомендациям, в доходном подходе при оценке земельных участков, возможно реализовать следующие методы.

Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод остатка.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

-расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельных участков либо продажа земельных участков в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

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. Все методы оценки земельных участков, применяемые в рамках доходного подхода, предполагают получение дохода либо от сдачи в аренду земельного участка (метод капитализации земельной ренты), либо от сдачи в аренду объекта недвижимости (метод остатка и метод предполагаемого использования). Рынок аренды земельных участков в Курской области отсутствует, поскольку частные собственники земли в аренду ее не сдают. *Влияние санкций на российскую экономику обусловило неустойчивость реальных доходов населения. Мнения экспертов о сроках окончания кризиса и начала роста экономики разнятся, из-за чего долгосрочное прогнозирование темпов роста доходов населения сильно затруднено, что значительно снижает достоверность прогнозирования будущих доходов, которые объекты оценки способны приносить, а также связанных с объектом оценки расходов. Учитывая вышесказанное, оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете величины рыночной стоимости земельных участков.*

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

-наличие информации о ценах сделок с земельными участками. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

-наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

-соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

-определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый

земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

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

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

-расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

-местоположение и окружение;

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

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

-транспортная доступность;

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка; определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

У оценщика имеется достаточно достоверной информации для применения метода сравнения продаж для оценки земельных участков.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «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», то Оценщик применяет сравнительный подход с учетом требований п.п.12 и 13 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) и в соответствии с п.24 ФСО №1.

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом сравнения продаж путем сравнительного анализа предложений к продаже объектов недвижимости⁸.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). Так как в оценке будет применен только один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

⁸ В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

- Последовательность расчетов включала:
- расчет стоимости сравнительным подходом;
 - заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов.

6. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Исходная информация

Как уже было сказано, **сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объектов оценки путем сравнения оцениваемого объектов с объектами-аналогами.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги: сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки; согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объектов оценки.

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается на цены предложения.

При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объектов недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого земельного участка, учитывая все его достоинства и недостатки относительных объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор объектов-аналогов

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по земельным участкам из баз данных интернет сайтов, в т.ч.: ЦИАН (www.cian.ru), Domofond.ru (<https://www.domofond.ru>), СельхозПортал (<https://kurskaya-obl.сельхозпортал.рф>), АВИТО (www.avito.ru) - расположенных в Курской области. Основным правилом выбора аналогов было выбор земельных участков, наиболее сходных с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

В качестве аналогов для земельных участков при проведении прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже земельных участков выбраны земельные участки (всего 3 аналога), расположенные в Курской области.

Также, внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объектов и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке, при этом предложения по продаже рассматривались на период проведения оценки.

Информация об объектах аналогах

(для расчета стоимости земельного участка площадью 287000 кв.м. с кадастровым номером 46:23:040000:17)

Таблица №8

Наименование показателей	Аналог		
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Курская область, Поныровский район, 2-Поныри	Курская область, обл. Курская, р-н Дмитриевский, с/с Поповкинский, вблизи с.Погодино	Курская область, Курский район, Ворошневский сельсовет, д. Ворошнево
Назначение	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Ви использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Ограничения (обременения) земельного участка	Нет сведений	Нет сведений	Нет сведений
Состояние земельного участка	Используется по назначению	Используется по назначению	Используется по назначению
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный
Транспортная доступность	Автомобильная дорога с твердым покрытием	Автомобильная дорога с твердым покрытием	Грунтовая дорога
Коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата предложения	12.05.2019г	26.05.2019г	11.05.2019г
Площадь, м2	357000	270000	195000
Цена предложения, руб.	2 500 000	1 500 000	1 800 000
Цена предложения, руб./кв.м.	7,0	5,56	9,23
Источник информации	https://www.avito.ru/ponyri/zemelnye_uchastki/uchastok_35.7_ga_snt_dnp_1712468274	https://kurskaya-obl.xn--80ajgpcpbhkds4a4g.xn--p1ai/messages/9559143-Uchastok-27-ga-SNT-DNP.html	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_19.5_ga_snt_dnp_1191680149
Контактные данные	8(910)312-47-18 Юрий	8(960)693-96-48	8(910)272-22-60 Виктор Тарасов

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производился. Выводы о состоянии объектов-аналогов и дополнительной информации по ним был сделан на основании данных, полученных из объявлений о продаже объектов-аналогов и при телефонном интервьюировании продавцов.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Курской области



Выбор единицы сравнения

Выделяют следующие единицы сравнения для земельного участка без улучшений:

-цена за единицу площади участка:

-квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте;

-«сотка» (сотня кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;

гектар (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий;

-цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали) – для объектов торгового, складского, производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов.

В соответствии с Заданием на оценку, в отчете об оценке должна быть указана стоимость объекта оценки за 1 м². В качестве основного показателя сравнения аналогов в данном случае принята рыночная стоимость (цена) 1 м² площади земельного участка.

Корректировки, методы определения и внесения

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

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

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

-корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;

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

-экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок. Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок – имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были привнесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объекты оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объектов оценки.

В оценочной практике принято выделять 9 основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

-Возможность торга

-Передаваемые права на недвижимость

-Условия финансирования

-Условия продажи

-Состояние рынка

- Местоположение

-Физические характеристики

-Экономические характеристики

-Использование

-Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Возможность торга (обоснование корректировка на торг)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах

предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок недвижимости – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Величина корректировки на торг была определена на основании Справочника оценщика недвижимости, составленного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Авторы: кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В., «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». В качестве корректировки на торг для всех объектов-аналогов оценщик счел возможным применить среднее значение скидки, характерное для активных рынков равное: - 12,6%,

Значения скидки на торг, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

Передаваемые права (обоснование корректировки на состав передаваемых прав).

По оцениваемому объекту оценивается право собственности. По сопоставимым объектам аналогам предлагается к продаже право собственности. Различий по данному ценообразующему фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется (равна 0).

Условия финансирования (обоснование корректировки на условия финансирования)

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь, влияют на цену продажи объектов.

Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и условия финансирования объединяются.

При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки. Все аналоги выставлены на продажу в качестве публичной оферты, на типичных условиях.

Условия продажи.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В данном случае мы исходим из предположения, что на стоимости объектов - аналогов не отражаются нетипичные условия продажи. Корректировка не требуется.

Условия рынка (дата продажи). В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. Ввиду того, что объекты-аналоги выставались на продажу в мае 2019 г., оценщик счел нецелесообразным применять в расчетах поправку на дату продажи, так как срок экспозиции земельных участков данного вида земель обычно составляет до 6 месяцев. Корректировка отсутствует.

Корректировка на общую площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Величина поправки приведена на основании данных, рассчитанных и опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения»

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Корректировка к объекту-аналогу № 1 составляет: 1,13.

Местоположение (удаленность от областного центра г. Курск).

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости.

Величина поправки приведена на основании данных, рассчитанных и опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, издание 2018 года, Нижний Новгород, п/р Л.А. Лейфера, раздел 5.1.1 «Элемент сравнения – (зависимость стоимости земельных участков от удаленности от областного центра)» табл. 16, стр. 67.

Корректировка к объекту-аналогу № 3 составляет: 0,74.

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Корректировка на текущее использование. Корректировка на текущее использование не вводилась, т.к. объект оценки и объекты-аналоги используются по своему назначению.

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей с твердым покрытием)

Возможность круглогодичного доступа имеется к объектам-аналогам №1 и №2. Подъезд к объекту оценки и объекту аналогу № 3 возможен по грунтовой дороге.

Величина поправки приведена на основании данных, рассчитанных и опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, издание 2018 года, Нижний Новгород, п/р Л.А. Лейфера, раздел 5.2.3. «Элемент сравнения – наличие подъездных путей с твердым покрытием» табл. 31, стр. 96.

Корректировка к объектам-аналогам № 1 и № 2 составляет: $(1/1,2*100)-100 = -16,66\%$ или 0,833.

Таблица 31.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,12	1,28
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,28	1,09	1,47

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью не связаны с недвижимостью, однако для отдельных видов недвижимости в большинстве случаев наблюдается присутствие таких компонентов.

Например, для гостиниц, ресторанов, магазинов – это стоимость оборудования, мебели, приборов, посуды и т.п. Корректировка в данном случае не вводится (равна 0%).

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

Согласование скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода

Согласно работе С.В. Слепцова, опубликованной в статье «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе»⁹, применен математический способ расчета весовых коэффициентов, по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Путем умножения окончательно скорректированных значений стоимости объектов-аналогов на вес соответствующих аналогов получим значения вклада аналогов в денежном выражении.

Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта определяется как сумма полученных значений. Стоимость объекта оценки определяется путем умножения полученной стоимости 1 кв.м. на его площадь.

Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 287000 кв.м. с кадастровым номером 46:23:040000:17

Таблица №9

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб.	2 500 000	1 500 000	1 800 000	
Площадь, м2	357 000	270 000	195 000	287 000
Цена за единицу площади, руб./м2	7,0	5,56	9,23	
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка, %</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб.	7,0	5,56	9,23	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
<i>Корректировка, %</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./м2	7,0	5,56	9,23	
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка, %</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб.	7,91	5,56	9,23	
Снижение цены в процессе торгов	торг	торг	торг	
<i>Корректировка, %</i>	-12,6%	-12,6%	-12,6%	
Скорректированная цена, руб.	6,12	4,86	8,07	
Корректировка на общую площадь				
Корректировка, %	1,13	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./м2	6,91	4,86	8,07	
Корректировка на местоположение (удаленность от областного центра)				
	Курская область, Поньровский район, 2- Поньри	Курская область, обл. Курская, р-н Дмитриевский, с/с	Курская область, Курский район, Ворошневецкий	Курская область, Суджанский

⁹ <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
	(70)	Поповкинский, вблизи с.Погодино (70)	сельсовет, д. Ворошнево	район, Заолешенский сельсовет
	98 км (>70)	109 км (>70)	17 км (<30)	103км
Корректировка, %	0%	0%	0,74	
Скорректированная цена,руб./м2	6,91	4,86	5,97	
Корректировка на транспортную доступность	Автодорога с твёрдым покрытием	Автодорога с твёрдым покрытием	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
<i>Корректировка, %</i>	0,833	0,833	0%	
Скорректированная цена, руб.	5,76	4,04	5,97	
Дата продажи или предложения	Май 2019г	Май 2019г	Май 2019г	Май 2019г
<i>Корректировка, %</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб.	5,76	4,04	5,97	
Текущее использование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению
<i>Корректировка, %</i>	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	5,76	4,04	5,97	
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./м2	5,76	4,04	5,97	
Кол-во корректировок	3	2	2	
Взвешенное значение, руб.	7			
Весовые коэффициенты	27,27%	36,36%	36,36%	100%
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за 1 кв. м	5,21			
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.	1 496 116			

Статистический анализ разброса стоимостей отобранных аналогов и определение коэффициента вариации

Оценщик определил коэффициент вариации для скорректированных значений аналогов, при расчете стоимости объектов недвижимости - земельного участка.

Суть расчета коэффициента вариации состоит в том, что по множеству значений рассчитывается сначала среднее квадратичное отклонение, а затем – среднее арифметическое, а после – найти их соотношение. В общем виде формула расчета показателя VAR выглядит следующим образом:

$$CV = \sigma / t_{cp}, \text{ где:}$$

CV – коэффициент вариации;

σ – среднее квадратическое отклонение;

t – среднее арифметическое значение для случайной величины.

Определим среднеквадратическое отклонение для земельного участка:

$D_c = 1,06$ руб.

Определим среднее значение:

$S_o = 5,26$ руб.

И тогда коэффициент вариации $CV = 1,06/5,26 * 100\% = 20,15\%$.

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны превышать 33%. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов.

В нашем случае коэффициент вариации на земельный участок имеет значение 20,15%, т.е. изменчивость вариационного ряда относится к средней, таким образом, выбранные данные (аналоги) могут использоваться для расчета стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, площадью 287000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:17, расположенного по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления: 1 496 000 (один миллион четыреста девятьсот шесть тысяч) рублей.

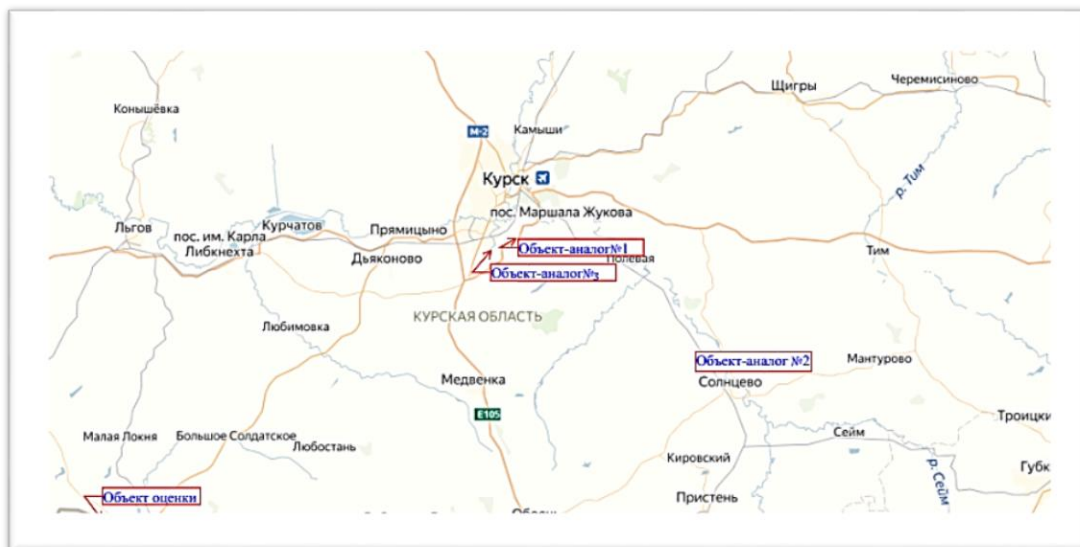
**Информация об объектах аналогов
(для расчета рыночной стоимости земельного участка площадью 43000м²,
с кадастровым номером 46:23:040000:16)**

Таблица №10

Наименование показателей			
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Курская, Курский район, Клюквинский сельсовет	Курская область, Солнцевский район, Шумаковский сельсовет	Курская область, Курский район, Клюквинский сельсовет, с. Клюква
Назначение	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Ви использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Ограничения (обременения) земельного участка	Нет сведений	Нет сведений	Нет сведений
Состояние земельного участка	Используется по назначению	Используется по назначению	Используется по назначению
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный
Транспортная доступность	Автомобильная дорога с твердым покрытием	Автомобильная дорога с твердым покрытием	Автомобильная дорога с твердым покрытием
Коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата предложения	22.05.2019г	12.05.2019г	28.05. 2019г
Площадь, м ²	84000	68600	55600
Цена предложения, руб.	1 000 000	686 000	690 000
Цена предложения, руб./кв.м.	11,9	10,0	12,41
Источник информации	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.4_ga_snt_dnp_1482645961	https://www.avito.ru/solntsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.86_ga_snt_dnp_1276121880	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.56_ga_snt_dnp_1362324904
Контактные данные	8(920)267-87-88 Дмитрий Мальцев	8(916)638-92-44 Сергей	8(915)515-74-66 Дмитрий

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производился. Выводы о состоянии объектов-аналогов и дополнительной информации по ним был сделан на основании данных, полученных из объявлений о продаже объектов-аналогов и при телефонном интервьюировании продавцов.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Курской области



Выбор единицы сравнения

Выделяют следующие единицы сравнения для земельного участка без улучшений:

- цена за единицу площади участка;
- квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сотня кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий;
- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали) – для объектов торгового, складского, производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов.

В соответствии с Заданием на оценку, в отчете об оценке должна быть указана стоимость объекта оценки за 1 м². В качестве основного показателя сравнения аналогов в данном случае принята рыночная стоимость (цена) 1 м² площади земельного участка.

Корректировки, методы определения и внесения

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определением, таким образом, корректировок по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объектов оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок. Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок – имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были привнесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объекты оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объектов оценки.

В оценочной практике принято выделять 9 основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Возможность торга
- Передаваемые права на недвижимость
- Условия финансирования
- Условия продажи
- Состояние рынка
- Местоположение
- Физические характеристики
- Экономические характеристики
- Использование
- Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

В расчет принимаются нижеследующие корректировки.

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Возможность торга (обоснование корректировка на торг)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок недвижимости – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Величина корректировки на торг была определена на основании статьи, подготовленной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки. При подготовке статьи авторами был проведен опрос 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.

Величина корректировки на торг была определена на основании Справочника оценщика недвижимости, составленного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Авторы: кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В., «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. В качестве корректировки на торг для всех объектов-аналогов оценщик счел возможным применить среднее значение скидки, характерное для активных рынков равное: - 12,6%,

Значения скидки на торг, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

Передаваемые права (обоснование корректировки на состав передаваемых прав).

По оцениваемому объекту оценивается право собственности. По сопоставимым объектам аналогам предлагается к продаже право собственности. Различий по данному ценообразующему

фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется (равна 0).

Условия финансирования (обоснование корректировки на условия финансирования)

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь, влияют на цену продажи объектов.

Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и условия финансирования объединяются.

При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки. Все аналоги выставлены на продажу в качестве публичной оферты, на типичных условиях.

Условия продажи.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В данном случае мы исходим из предположения, что на стоимости объектов - аналогов не отражаются нетипичные условия продажи. Корректировка не требуется.

Состояние рынка (дата продажи). В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. Ввиду того, что объекты-аналоги выставлялись на продажу в мае 2019 г., оценщик счел нецелесообразным применять в расчетах поправку на дату продажи, так как срок экспозиции земельных участков данного вида земель обычно составляет до 6 месяцев. Корректировка отсутствует.

Корректировка на общую площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В данном случае площади объекта оценки и объектов аналогов сопоставимы, находятся в одном диапазоне, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, издание 2018 года, Нижний Новгород, п/р Л.А. Лейфера. Корректировка не вводится.

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Местоположение (удаленность от областного центра г. Курск).

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости.

Величина поправки приведена на основании данных, рассчитанных и опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, издание 2018 года, Нижний Новгород, п/р Л.А. Лейфера, раздел 5.1.1 «Элемент сравнения – (зависимость стоимости земельных участков от удаленности от областного центра)» табл. 16, стр. 67.

Корректировка к объекту-аналогу № 1, № 3 составляет: 0,74, к объекту-аналогу №2 -0,85.

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Корректировка на текущее использование. Корректировка на текущее использование не вводилась, т.к. объект оценки и объекты-аналоги используются по своему назначению.

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей с твердым покрытием)

Возможность круглогодичного доступа имеется ко всем объектам-аналогам, обеспеченным автомобильными дорогами с твердым покрытием. Подъезд к объекту оценки возможен по грунтовой дороге.

Величина поправки приведена на основании данных, рассчитанных и опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, издание 2018 года, Нижний Новгород, п/р Л.А. Лейфера, раздел 5.2.3. «Элемент сравнения – наличие подъездных путей с твердым покрытием» табл. 31, стр. 96.

Корректировка ко всем объектам-аналогам № 1, № 2, № 3 составляет: $(1/1,2*100)-100 = -16,66\%$ или 0,833.

Таблица 31.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1.20	1.12	1.28
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1.28	1.09	1.47

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью не связаны с недвижимостью, однако для отдельных видов недвижимости в большинстве случаев наблюдается присутствие таких компонентов. Например, для гостиниц, ресторанов, магазинов – это стоимость оборудования, мебели, приборов, посуды и т.п. Корректировка в данном случае не вводится (равна 0%).

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

Согласование скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода

Согласно работе С.В. Слепцова, опубликованной в статье «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе»¹⁰, применен математический способ расчета весовых коэффициентов, по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Путем умножения окончательно скорректированных значений стоимости объектов-аналогов на вес соответствующих аналогов получим значения вклада аналогов в денежном выражении.

Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта определяется как сумма полученных значений. Стоимость объекта оценки определяется путем умножения полученной стоимости 1 кв.м. на его площадь.

Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 43000 кв.м. с кадастровым номером 46:23:040000:16

Таблица №11

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

¹⁰ <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Цена предложения, руб.	1 000 000	686 000	690 000	
Площадь, м2	84 000	68 600	55 600	43 000
Цена за единицу площади, руб./м2	11,9	10,00	12,41	
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб.	11,9	10,00	12,41	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./м2	11,9	10,00	12,41	
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб.	11,9	10,00	12,41	
Снижение цены в процессе торгов	торг	торг	торг	
Корректировка, %	-12,6%	-12,6%	-12,6%	
Скорректированная цена, руб.	10,40	8,74	10,85	
Корректировка на общую площадь				
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./м2	10,4	8,74	10,85	
Корректировка на местоположение (удаленность от областного центра)				
	Курская область, Курский район, Клюквинский сельсовет	Курская область, Солнцевский район, Шумаковский сельсовет	Курская область, Курский район, Клюквинский сельсовет, с. Клюква	Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, с. Гоголевка
	21 км (<30)	62 км (30-70)	21 км (<30)	103км
Корректировка, %	0,74	0,85	0,74	
Скорректированная цена, руб./м2	7,7	7,43	8,03	
Корректировка на транспортную доступность	Автодорога с твердым покрытием	Автодорога с твердым покрытием	Автодорога с твердым покрытием	Грунтовая дорога
Корректировка, %	0,83	0,83	0,83	
Скорректированная цена, руб.	6,41	6,19	6,69	
Дата продажи или предложения	Май 2019г	Май 2019г	Май 2019г	Май 2019г
Корректировка, %	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб.	6,41	6,19	6,69	
Текущее использование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению
Корректировка, %	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	6,41	6,19	6,69	
Кол-во корректировок	3	3	3	
Взвешенное значение, руб.	9			
Весовые коэффициенты	33,33%	33,33%	33,33%	100%
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за 1 кв. м	6,43			
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.	276 461			

Статистический анализ разброса стоимостей отобранных аналогов и определение коэффициента вариации

Оценщик определил коэффициент вариации для скорректированных значений аналогов, при расчете стоимости объектов недвижимости - земельного участка.

Суть расчета коэффициента вариации состоит в том, что по множеству значений рассчитывается сначала среднее квадратичное отклонение, а затем – среднее арифметическое, а после – найти их соотношение. В общем виде формула расчета показателя VAR выглядит следующим образом:

$$CV = \sigma / t_{cp}, \text{ где:}$$

CV – коэффициент вариации;

σ – среднее квадратическое отклонение;

t – среднее арифметическое значение для случайной величины.

Определим среднеквадратическое отклонение для земельного участка:

$D_c = 0,25$ руб.

Определим среднее значение:

$C_o = 6,43$ руб.

И тогда коэффициент вариации $CV = 0,25/6,43 * 100\% = 3,88\%$.

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны превышать 33 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов.

В нашем случае коэффициент вариации на земельный участок имеет значение 3,88%, т.е. изменчивость вариационного ряда незначительна, таким образом, выбранные данные (аналоги) могут использоваться для расчета стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, площадью 43000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:0016, расположенного по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, с. Гоголевка., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления: 276 500 (двести семьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей.

7. Согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости

ФСО 1 п.п.23г,25-27, ФСО 3 п.8к, ФСО 7 п.п.26-30

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Для выведения итоговой величины стоимости полученным результатам придаются веса по различным подходам. Веса зависят от того, насколько расчёты в рамках подходов удовлетворяли следующим параметрам:

- достоверность и полнота информации, на которой основывалась оценка,
- способность метода учитывать действительные намерения покупателя и продавца,
- конъюнктуру рынка,
- индивидуальные характеристики объекта оценки,
- допущения, принятые в расчётах.

В условиях несовершенного рынка используемые подходы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной.

Различия обусловлены целым рядом факторов.

Конечная величина стоимости не выводится путем простого усреднения результатов, полученных различными методами оценки.

Как правило, какой-то из подходов является менее важным для оцениваемого имущества, а другой более важным. Согласно этому, между результатами подходов распределяются весовые коэффициенты их итогового вклада в величину рыночной стоимости.

Основываясь на доступной информации, проведенном исследовании рынка и принимая во внимание полученные результаты, можно сделать вывод, что: **В рамках данного отчета был использован один Сравнительный подход. Отказ от Затратного и Доходного подходов описан в соответствующем разделе настоящего отчета. Согласования не требуется.**

Согласно заданию, на оценку в отчете об оценке требуется указать рыночную стоимость 1 кв.м. земельных участков.

Таким образом рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет на дату оценки «30» мая 2019 года составляет округленно: 1 772 500 (один миллион семьсот семьдесят две тысячи пятьсот) рублей¹¹, в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	Рыночная стоимость, руб./м2, НДС не облагается
1	Земельный участок, площадью 287000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:17, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет.	1 496 000 <i>(один миллион четыреста девяносто шесть тысяч) рублей</i>	5,21
2	Земельный участок, площадью 43000 кв.м., с кадастровым номером 46:23:040000:0016, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Курская область, Суджанский район, Заолешенский сельсовет, с. Гоголевка.	276 500 <i>(двести семьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей</i>	6,43

Оценщик,
Индивидуальный предприниматель

С.А.Большакова

¹¹Согласно ст. 146 пункт 2 НК РФ операции по реализации земельных участков не являются объектом налогообложения по НДС.

Сведения о независимости оценщика

(ст. 16 ФЗ-135)

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает следующее:

- все факты, изложенные в настоящем отчёте, мной проверены;

- приведённые анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;

- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего отчёта, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчёта владельцами оцененной оценщиком недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;

- требования ст. 16 Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ выполнены в полном объеме;

- оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;

- аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с требованиями, изложенными в следующих документах: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ; Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. №298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. №297, Стандарты оценки саморегулируемой организации НП «АРМО».

Список документов и литературы, использованных в Отчете

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая, вторая) от 30.11.1994 №51-ФЗ.
2. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков,
7. утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р;
8. Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», учебное пособие, М., издание Российского общества оценщиков, 1994г.
9. оценщиков, 1994 г.Иванова Е.Н. «Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – под ред. д-ра экон. Наук, проф. М.А.Федотовой. – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
10. Грибовских С. В. Оценка доходной недвижимости. - М.,2001г.
11. С.В. Грибовских Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
12. С.В. Грибовских, С.А. Сивец, И.А. Левыкина Математические методы оценки стоимости имущества. – М.: Маросейка, Книжная Линия, 2014. – 352 с.
13. Л. Н. Тэпман. Оценка недвижимости. Под ред. проф. В. А. Швандара, М.,» ЮНИТИ-ДАНА», 2004.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Копии документов, использованных при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственного кадастра недвижимости"
 кадастра и картографии" по Курской области

Инициалы, фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, образование, наименование должности, наименование государственного органа, наименование государственного учреждения, наименование государственного органа, наименование государственного учреждения

КАДАСТРОВЫЙ ЛИСТ КАД. ЗЕМЕЛЬН. УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

04.05.2012 № 46/12-1-16/481

КВ4

1	Кадастровый номер	46:23:040000:17	2	Лист №	5	Всего листов	1	
4	Общие сведения							
5	Предыдущие номера	46:23:040000:15	6	Дата вступления в силу государственного кадастра недвижимости: 26.03.2007				
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курская обл., р-н Суджанский, Заолешенский сельсовет.							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь: 287000 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1067640	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 3,72	14	Степень износа: МСД Суджанского р-на	
15	Сведения о правах:		Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права		Особые отметки				
	Елизавета Владимировна	позжитвенное наследуемое владение						
16	Особые отметки: Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями законодательства. Земельный участок расположен в кадастровом квартале 46:23:000000.							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке):							
18	Действительные сведения		18.1					
			18.2					
			18.3					



Бюро государственной кадастровой палаты
 (подпись, печать, дата)

И. А. Погодина
 инициалы, фамилия

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ МЕЖГРАНИЧНЫЙ ОТДЕЛ №1

Комплексное учреждение государственной власти в сфере земельных отношений, строительства, учета недвижимости, кадастра и картографии

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

26 марта 2007 г. № 23-03/07-0251

В.1

1	Кадастровый номер 46:23:04 00 00:0016		2	Лист № 1	3	Всего листов 3	
Общие сведения							
4	Предельное номера 46:23:04 00 00:0015		6				
5	Наименование участка Единое землепользование						
7	Местоположение установлено относительно ориентира Курская обл., Суджанский р-н, Гоголевский с/с., расположенного в границах участка, адрес ориентира: р-н Суджанский, с/с Гоголевский, с. Гоголевка						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование /назначение/: КФХ Глушенко В.П.-собственность.						
10	Фактическое использование /характер деятельности/: -						
11	Площадь: 43000 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога: -	14	Базовая ставка арендной платы: -
15	Сведения о правах:						
16	Обычные отметки: План изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь ориентировочная; сведения о границах не позволяют однозначно определить участок в качестве объекта недвижимости, подлежащего передаче по сделке; сведения об участке подлежат уточнению при межевании. Удельный показатель кадастровой стоимости земель 28875 руб/га.						
17	Цель предоставления выписки: Для государственной регистрации прав						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ 23-01/07-0117			
			18.2	Номера образованных участков: 46:23:04 00 00:0016; 46:23:04 00 00:0017			
			18.3	Номера ликвидлируемых участков: 46:23:04 00 00:0015			



Главный специалист-эксперт МТО №1

М.П.

Истренко А.В.
Ф.И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

2 Лист 1

1 Кадастровый номер 46:23:04 00 00:0016

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	1	43000кв.м.	Обособленный участок 46:23:04 04 04:0006



Дегерико А.В.
Форманов П.С.

Handwritten signature

М.П.

Главный специалист-эксперт МТО №1
Должность

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Фотографии объекта оценки



ПРИЛОЖЕНИЕ 3


Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка площадью 287000 м² с кадастровым номером 46:23:040000:17

Объект аналог № 1

Все объявления в России / Надежность / Земельные участки / Купить / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 35.7 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 12 мая в 20:14



2 500 000 ₽
38 766 \$
34 740 €

8 € за сотку 700 ₽
Нали 11 \$
10 €

Юрий
Частное лицо
На Авито с сентября 2014
Завершено 5 объявлений


4 объявления пользователю

№ 1712468274, 1488 (+2)

Площадь: 3570 сот; Расстояние до города: 35

Адрес: Курская область, Понировский район, деревня Карпуновка

Смотреть карту



https://www.avito.ru/ponyri/zemelnye_uchastki/uchastok_35.7_ga_snt_dnp_1712468274

Земельный участок – 35,7 га. (СНТ, ДНП)

Адрес: Курская область, Понировский район, с. 2-Поньри.

Удаленность от МКАД: 450 км.- на авто, ж/д расстояние - 400 км.

Площадь: 35,7 га., есть возможность увеличение площади.

Вид права: Собственность

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства.

Обременения: Отсутствуют

Кадастровые работы проведены. Кадастровый паспорт и Межевой план имеется.

Коммуникации: электричество на участке (на границе участка подстанция), вода -

водонапорная башня на участке, дополнительно рядом пруд -100 м., Газ –

газораспределительная станция рядом с участком с возможностью подключения.

Рядом песчаный карьер. В случае строительства отсутствует проблема с песком.

Описание объекта.

Участок расположен в 4 км., от районного центра - п. Поньри, (ж/д вокзал- станция –

Поньри, направление Москва – Курск), автомобильная дорога асфальтирована.

Участок Черноземный плодородный, на возвышенности, ровный, обрабатывается.

Находится в 30 км от Симферопольского шоссе.

Отличный подъезд. Асфальтированная дорога. Подъезд круглый год.

Автобусная остановка 5-7 мин.

46:18:05140122, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 357 000 кв.м., по адресу: Курская область, Понировский район, с. 2-Поньри.

1/2

Объект аналог № 2

СЕЛЬХОЗ ПОРТАЛ [\(https://xn--80ajgpcrbhks4a4g.xn--p1ai/\)](https://xn--80ajgpcrbhks4a4g.xn--p1ai/)
Добавить объявление (/add/)

Земли сельскохозяйственного назначения Курская область Поиск

Тип сделки (0) Площадь сот Способ оплаты (0) Бартер (Ваше предложение) (0)

Цена, р.

Сортировать по по убыванию с картинками на карте

Все объявления в Курской области (1) / Всё для бизнеса, недвижимость, земли сельскохозяйственного назначения (/ vse-dlya-biznesa-nehvizhimos-zemli-selhoznaznache) /
Земли сельскохозяйственного назначения (/ vse-dlya-biznesa-nehvizhimos-zemli-selhoznaznache/Zemli-selhoznaznacheniya) /

Участок 27 га (СНТ, ДНП) в Курской области

28.05.2019 5



Телефон:

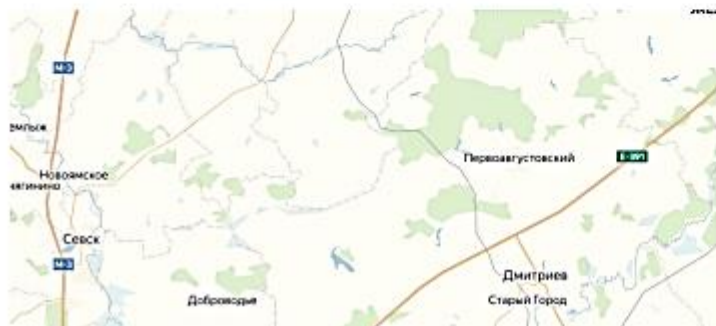


Цена: 1 500 000.00 RUB +7(960) 693-96-48

Регион: Курская область
Контактное лицо: Продавец

- Площадь сот: 0
- Адрес: село , Дмитриевский район, Курская область, Погодино

Продам четыре выделенных земельных участка общей площадью 27 га, одним массивом. Участок ровный, прямоугольной формы, ухоженный чернозем, с двух сторон защищен лесополосами, в непосредственной близости с. Погодино Курской обл., Дмитриевского р-на. Рядом с участком водонапорная башня, линия электропередач, вдоль участка проходит асфальтированная дорога (после ремонта) на с. Красный Клин, в 100 метрах протекает река Харасея. Кадастровые номера: 46:05:40306:6, 46:05:40306:7, 46:05:40306:8, 46:05:40306:9 Я собственник.



наверх

Объект аналог № 3

Все объявления в России / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее →

Участок 19.5 га (СНТ, ДНП)

1 800 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 11 мая в 18:17



8 910 272-22-60

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Виктор Тарасов

Частное лицо

На Авито с декабря 2017

Завершено 2 объявления

16 объявлений пользователя

№ 1191680149, 777 (+3)

Площадь: 1950 сот.; Расстояние до города: 1

Адрес: Курск, улица Менделеева, 49, подъезд 2

Скрыть карту



https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_19.5_ga_snt_dnp_1191680149

Земельный участок 19,5 га находится около птицефабрики Курская. С двух сторон посадки. Форма участка в виде сердца. высоковольтная линия около дороги.

Хорошая почва - чернозём. Торг.

1/2

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка площадью 43000 м² с кадастровым номером 46:23:040000:16

Объект-аналог № 1

Все объявления в Курской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

Участок 8.4 га (СНТ, ДНП)

1 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 22 мая в 19:08

8 920 267-87-88

Написать сообщение

Дмитрий Мальцев

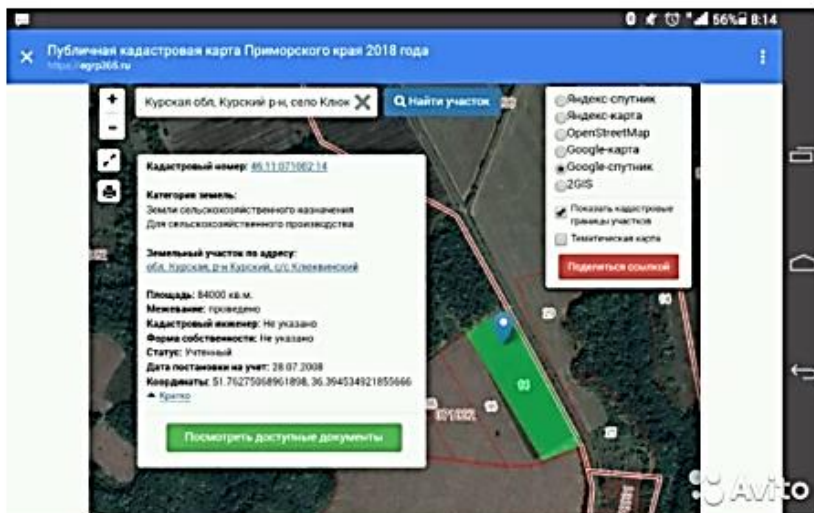
Частное лицо

На Авито с ноября 2016

Завершено 10 объявлений

2 объявления пользователя

№ 1482645961, 1122 (+4)



Площадь: 840 сот.; Расстояние до города: 5

Адрес: Курская область, Курский район, с.Клюкв

Посмотреть карту

Участок 8,4 га расположен вдоль дороги следом за участками поселка новоКлюквва, где 10 соток=100тыс. Руб

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 22 сот. (СНТ, ДНП)

Участок 5.56 га (СНТ, ДНП)

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.4_ga_snt_dnp_1482645961

1

Объект-аналог № 2

Все объявления в Курской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

В каталог Следующее →

Участок 6.86 га (СНТ, ДНП)

686 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 12 мая в 12:59



8 916 638-92-44

Написать сообщение

Сергей

Частное лицо

На Авито с августа 2012

Завершено 11 объявлений

7 объявлений пользователя

№ 1276121880, 1241 (+3)

Площадь: 686 сот.; Расстояние до города: 20

Адрес: Шумаково

Посмотреть карту

Продается участок 68600 кв.м. для сельскохозяйственного производства (бывшая багча), расположенный в д. Шумаково, Солнцевского района, Курской области. Проведено межевание. Собственник один - физ. лицо. Удобный круглогодичный подъезд/проезд. Участок расположен в 15 м. от реки Сейм. Торг уместен. Подробности по телефону.

Пожаловаться

Похожие объявления



https://www.avito.ru/solntsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.86_ga_snt_dnp_1276121880

1/2

Все объявления в Курской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

В каталог Следующее →

Участок 5.56 га (СНТ, ДНП)

690 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 28 мая в 21:14



8 915 515-74-66

Написать сообщение

Отвечает около часа

Дмитрий

Агентство

На Авито с декабря 2012

№ 1362324904, 1177 (+4)

Площадь: 556 сот.; Расстояние до города: 2

Адрес: Курская область, Курский район

Посмотреть карту

Продам земельный участок для с/х назначения, находящийся в Курском районе, в Ключеве. Участок ровный, площадь 5,56 Га, удобная правильная форма. Участок расположен вдоль трассы, соединяющей дорогу на Щигры и дорогу на Воронеж. Асфальтовый подъезд. Коммуникации проходят близко. В собственности, продаю напрямую, без посредников. Все документы в руках. Возможно изменение вида разрешенного использования.

Кадастровый номер 46:11:071003:37

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.56_ga_snt_dnp_1362324904

1/2

ПРИЛОЖЕНИЕ 5
Документы оценщика

Форма № 61003


Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о государственной регистрации физического лица
в качестве индивидуального предпринимателя**

В Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в отделе индивидуального предпринимателя
БОЛЬЦАКОВА СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА
физическое лицо в браке, если свободная, одиночество
внесена запись о приобретении физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя
"03" марта 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРНИП)

3	1	6	4	6	3	2	0	0	0	5	6	5	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в приложении к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Свидетельство выдано налоговым органом Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Курьку
наименование регистрирующего органа

"03" марта 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Исполняющий обязанности
начальника отдела регистрации
налогоплательщиков



Матарькина Людмила Викторовна
Подпись Факсиль инициалы

МП

серия 46 №001851722



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЫСОДГОТОВКЕ

772400404167

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0652

Город

Москва

Дата выдачи

11 октября 2014

Пасторский диплом свидетельствует о том, что

БОЛЬШАКОВА

Светлана Алексеевна

принадлежит к профессиональному направлению в (на)

НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Регистрация от

11 октября 2014

диплом "Профессионал" присан

не является профессиональной деятельностью в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)



[Handwritten signature]
Профессиональный колледж
Учебный центр
Секретариат

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014127-1

« 27 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Большаковой Светлане Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 27 » июля 20 18 г. № 81

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июля 20 21 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ"

Внесена в Единый федеральный реестр сведений о юридических лицах 01.02.2015 г. № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

02.02.2015

№ 3069-15

Дата

Идентификационный номер

Настоящим подтверждается, что

Большакова Светлана Алексеевна

(Ф.И.О. полностью)

Паспорт - Серия 38 11 № 779618 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ В СУЖАЦКОМ РАЙОНЕ 28.11.2011

(Место рождения, дата рождения и место)

ЦОУ ВПО "Московский финансово-экономический университет "Синергия" по тем о практике оценочной деятельности 772106404 /67 от 11.10.2014

(Информация о месте работы, должности, специальности, квалификации)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ»

№ по реестру 2015 от 02.02.2015 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор ИП АРМО
Г.В. Петровская
(Ф.И.О.)

Москва



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18510В4003216

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Большакова Светлана Алексеевна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,1333% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «28» декабря 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «22» декабря 2018 г. по «21» декабря 2019 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Курский филиал: 305001, г. Курск, ул. Ломакина, д. 1 А.

От имени Страховщика:

/ Н.В. Германова /

М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Курск

Дата выдачи «20» декабря 2018 г.