

Адрес: 460019, г. Оренбург,  
Шарлыкское шоссе д.1  
оф.203  
Тел. (3532) 26-33-22,  
99-98-88  
адрес электронной почты:  
[ocenka-sudexpert@yandex.ru](mailto:ocenka-sudexpert@yandex.ru)  
ОГРН 1075658017588



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«Бюро оценки и  
судебной экспертизы»**



УТВЕРЖДАЮ  
Директор  
ООО «Бюро оценки и судебной экспертизы»  
В.В. Гришюк

## **О Т Ч Е Т № 1680**

**Об определении рыночной стоимости права на  
размещение сезонных нестационарных парковых объектов на  
территории парка находящегося по адресу: Российская Федерация,  
обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул.  
Персиянова, 40 "П".**

Дата оценки: 10 декабря 2023 г.

Дата составления: 20 декабря 2023 г.

Заказчик: Муниципальное автономное учреждение культуры «Центр культурного развития» муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области.

г. Оренбург 2023 г.

## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

На основании Договора №1680 от «30» ноября 2023 г. произведена оценка следующего Объекта оценки

Объект оценки <sup>1</sup>	право на размещение сезонных нестационарных парковых объектов на территории парка им. П.А. Персиянова.
Адрес расположения объекта оценки	Российская Федерация, обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".
Имущественные права на объект оценки	Оперативное управление
Собственник объекта оценки	Муниципальное образование Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области
Дата проведения оценки (дата оценки) <sup>2</sup>	10 декабря 2023 г.
Дата составления отчета	20 декабря 2023 г.
Дата осмотра	10 декабря 2023 г.
Цели и задачи оценки	Проведение торгов с целью заключение договоров на размещение сезонных нестационарных парковых объектов. Срок предоставления права на размещение Объектов: с 01 апреля 2024 года по 30 сентября 2024года.

### 1.2. Результаты оценки

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

Объект оценки	ЗП, руб.	СП, руб.	ДП, руб.	РС, руб.
площадью 897,84 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	442824,1	<b>442 824,1</b>
площадью 1465,02 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	643463,9	<b>643 463,9</b>
площадью 157,61 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	116535,2	<b>116 535,2</b>
площадью 1172,84 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	544877,9	<b>544 877,9</b>
площадью 75,7 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	66271,95	<b>662 71,95</b>
площадью 77,2 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	67281,75	<b>672 81,75</b>
площадью 672,72 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	356194,3	<b>356 194,3</b>
площадью 162,01 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	119060,4	<b>119 060,4</b>
площадью 545,55 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	303526,3	<b>303 526,3</b>
площадью 257,21 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	169938,9	<b>169 938,9</b>
площадью 2106,07 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	857017,8	<b>857 017,8</b>
площадью 281,47 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	182201,3	<b>182 201,3</b>
площадью 1081,93 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	513256,8	<b>513 256,8</b>
площадью 2445,25 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	961491,2	<b>961 491,2</b>

<sup>1</sup> Подробная характеристика Объекта оценки представлена в разделе «Описание Объекта оценки»

<sup>2</sup> Ст. 24.18, 24.19 ФЗ от 21.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

площадью 538,37 м <sup>2</sup>	мотивированный отказ	применялся частично в рамках ДП	300420,3	300 420,3
--------------------------------	----------------------	---------------------------------	----------	-----------

### Задание на оценку

Объект оценки (согласно задания Заказчика)	право на размещение сезонных нестационарных парковых объектов на территории парка им. П.А. Персиянова.		
Адрес расположения объекта оценки	Российская Федерация, обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".		
Состав Объекта оценки	Локальное местоположение 1	площадью 897,84 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 2	площадью 1465,02 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 3	площадью 157,61 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 4	площадью 1172,84 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 5	площадью 75,7 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 6	площадью 77,2 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 7	площадью 672,72 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 8	площадью 162,01 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 9	площадью 545,55 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 10	площадью 257,21 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 11	площадью 2106,07 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 12	площадью 281,47 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 13	площадью 1081,93 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 14	площадью 2445,25 м <sup>2</sup>	
	Локальное местоположение 15	площадью 538,37 м <sup>2</sup>	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>Данные предоставлены Заказчиком (в Приложении)</li> </ul>		
Предполагаемое использование результатов оценки	Проведение торгов с целью заключение договоров на размещение сезонных нестационарных парковых объектов. Срок предоставления права на размещение Объектов: с 01 апреля 2024 года по 30 сентября 2024года.		
Имущественные права на Объект оценки	Муниципальная собственность		
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность		
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании.		
Потенциальные пользователи	Муниципальное автономное учреждение культуры «Центр культурного развития» муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области		
Вид определяемой стоимости	Рыночная		
Дата проведения оценки (дата оценки) <sup>3</sup>	10 декабря 2023 г.		
Дата составления отчета	20 декабря 2023 г.		
Дата осмотра	10 декабря 2023 г.		

### Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных

<sup>3</sup> Ст. 24.18, 24.19 ФЗ от 21.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете об оценке объекта оценки.
- Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в Отчете.
- Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

### 3. Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик	
Наименование	Муниципальное автономное учреждение культуры «Центр культурного развития» муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области
Реквизиты заказчика	ОГРН 1165658069081 ОКТМО 53725000 КБК 0000000000000000130 <u>Банковские реквизиты:</u> л.сч. 015.09.001.1 в финансовом управлении администрации Соль-Илецкого городского округа, МАУК "ЦКР", 015.09.001.1) р.сч. 03234643537250005300 в Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург БИК 015354008 к/сч 40102810545370000045 ИНН 5646033539 КПП 564601001
Адрес регистрации	461500, Оренбургская область, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40/1

## Оценщик

Организационно-правовая форма, наименование оценщика	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки и судебной экспертизы»
Почтовый адрес оценщика	460019, Шарлыкское шоссе 1 оф.203
Телефон	(3532) 26-33-22, 99-98-88
Адрес электронной почты	<a href="mailto:ocenka-sudexpert@yandex.ru">ocenka-sudexpert@yandex.ru</a>
Директор	Грицюк Виталий Владимирович
ИНН ОГРН	5609064200 1075658017588 дата регистрации 23.08.2007г.
Страхование дополнительной ответственности оценщика	АО «СОГАЗ» (полис № 0323 PL 0017 действителен до 08.08.2023 г. сумма 30 000 000 рублей)
Работник –оценщик по трудовому договору	Москвитина Людмила Викторовна
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат №026660-1 от 28.07.2024 г.
Сведения о членстве в СРО	№1277 от 18.03.2014г. в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Местонахождение СРО	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д.32А
Наименование страховой компании	ОАО «Альфа –Страхование» филиал в г. Оренбурге
Реквизиты договора (полиса) страхования ответственности	полис №5991R/776/500084/22 с 15.12.2022 г. до 14.12.2023 г.
Сумма страхования профессиональной ответственности	Страховая сумма 3 000 000 рублей
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Семенов Алексей Вячеславович- управляющий Соль-Илецким филиалом. Привлекался для проведения осмотра, анализа рынка недвижимости, описания технических характеристик объектов.

#### 4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в разделе 2 настоящего отчета, при проведении оценки не установлены.

#### 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки Оценщик использовал полученные от Заказчика технические параметры и характеристики оцениваемого имущества.

Кроме того, при проведении оценки Объекта Оценщик использовал собранные самостоятельно сведения об аналогичных объектах, необходимые для определения стоимости Объекта.

Кроме того, использовались и другие источники, перечисленные ниже.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки (ФО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО №12).
3. Стандарты СМАО.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г., Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015 г.)
5. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
7. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
8. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
9. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости. - М., 2008. - 265 с.
10. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр и оценка земельной собственности: Учебное пособие. М., 2007. - 88 с.
11. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп. М.: 2008. - 224 с.
12. Информация из открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных offerтах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами компаний, занимающихся реализацией объектов недвижимости.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

#### **Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком**

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

## 6. Последовательность определения стоимости

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) «проведение оценки включает следующие этапы:

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

## 7. Описание Объекта оценки

### 7.1. Перечень документов, использованных Оценщиком

- Данные предоставлены Заказчиком.

#### Описание Объекта оценки<sup>4</sup>

Далее приведена следующая информация:

- количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- информация о текущем использовании объекта оценки;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

#### Анализ местоположения объектов оценки

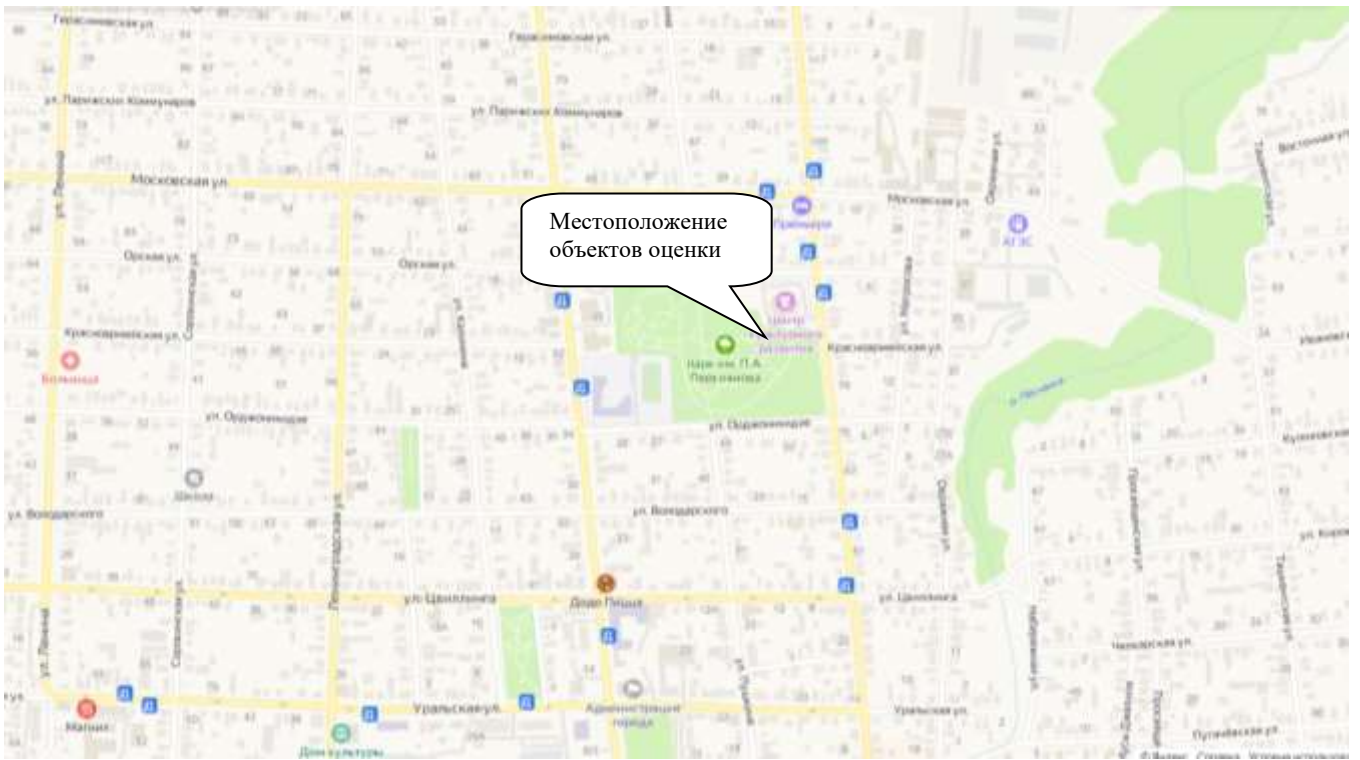
Область, район, населенный пункт	Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая малоэтажная
Близость к скоростным магистралям	В пределах 3-х км.
Транспортная доступность	Автотранспорт, автобус
Экологическая обстановка	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Инженерная инфраструктура района представлена следующими коммуникациями	Электроснабжение, водопровод, газоснабжение

*Источник информации: личный осмотр объекта оценки и прилегающей территории Оценщиком.*

Местоположение на карте Росреестра(<https://yandex.ru/maps> )

<sup>4</sup> Адрес объекта оценки см. на титульном листе настоящего отчета





Местоположение на кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



## 7.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать следующим критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности (экономической целесообразности);
- максимальной продуктивности.



Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования даже при наличии необходимого финансирования неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Анализ НЭИ объектов недвижимости проводится в следующей последовательности:

- этап 1 – анализ НЭИ участка земли как условно свободного от улучшений (незастроенного земельного участка);
- этап 2 – анализ НЭИ участка земли с существующими улучшениями (застроенного земельного участка).

В данном случае объект оценки представляет собой земельный участок, площадью 23714,0 кв.м., адрес местоположения: обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П"

**Юридическая допустимость.** Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Необходимо рассмотреть частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, а также экологическое законодательство.

На выбор наиболее эффективного использования недвижимости может оказать влияние наличие долгосрочных договоров аренды. В течение остаточного срока аренды использование объекта зависит от условий договора аренды.

**Физическая осуществимость.** Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, подъездные пути к объекту, а также риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение), - влияют на предполагаемый вариант использования объекта.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного использования рассматривается состояние зданий и сооружений для определения возможности их дальнейшей эксплуатации на новой основе.

**Финансовая обеспеченность (экономическая целесообразность).** Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового вида использования. Необходимо сравнить прирост капитала или доход от использования недвижимости с понесенными капитальными расходами. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, то такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении.

Очевидно, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

**Максимальная продуктивность.** Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа улучшений, качества строительных работ и других факторов.

## *РАССМОТРЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, налагаемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями не проводился, так как согласно заданию на оценку объектом оценки является земельный участок без существующих улучшений.

**Допущение.** В соответствии с ФСО №7 п. 20 "Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта (фактический вид разрешенного использования ).

На основании Проекта парка им. П.А. Персиянова от 20.10.2023 г. (приложение к Письму №133 от 30.11.2023 г.), часть территории парка подлежит использованию для размещения нестационарных парковых объектов.

В связи с этим оценка объекта в соответствии с Заданием на оценку производится как: Определение рыночной стоимости права на размещение нестационарного объекта (торговля, развлекательные услуги-аттракционы) на территории парка «Персиянова».

### **8. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости**

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Хищнический характер капиталистического производства и финансового капитала стран Запада привел к истощению природных ресурсов этих территорий, к колонизации и разграблению Африки, Латинской Америки, Азии и Австралии. Экспансия капиталов транснациональных корпораций и военное превосходство стран Запада, их борьба за колонии и за ресурсы в двадцатом столетии привели мир к двум жесточайшим истребительным войнам. Сегодня в условиях провала неокOLONIALной политики и осознания народами мира агрессивной эксплуататорской сути Запада вновь нарастает сопротивление остального мира грабительской политике объединенного Запада, возглавляемого США. Однако Запад уже не является настолько всемогущим, чтобы пойти на открытую мировую войну и тогда разжигаются межэтнические и межрелигиозные региональные конфликты, спецслужбы ликвидируют или подкупают лидеров. Угрозы компромат и шантаж — те способы, которыми Запад поддерживает своё господство над остальными странами и народами.

Мир вступил в фазу глобальных изменений: с одной стороны Запад не может продолжать развиваться без дальнейшего разграбления остального мира, с другой — остальной мир способен противостоять Западу и может самостоятельно развиваться. В этих условиях неизбежны региональные конфликты, изменения международных связей, изменение международного права, изменение мировых ресурсных, торговых и финансовых потоков, формирование новых глобальных центров влияния.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути. Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих, создали в условиях конфликта с Западом и критически высокие риски для отечественной экономики. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: [развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности](#) и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические и экономические изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены страны, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

#### **Основные экономические показатели России**

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		2021/2020	2022/2021	
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	151455,6	-2,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	+3,2		-1,0
3.	Инвестиции в основной капитал (15,1% от ВВП)	+7,8	22945,4	+5,9

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	январь-февраль 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-2,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,7
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+10,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- жилых помещений	+24,6	+11,0	-0,2
	- нежилых помещений, т.ч.:	+10,5	-1,8	н.д.
	- промышленных		+10,4	н.д.
	- сельскохозяйственных		-28,8	н.д.
	- административных		+16,6	н.д.
	- торговых и других коммерческих		-2,2	н.д.
	- других (учебн, здравоохран и пр. бюджет)		+8,4	н.д.
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+8,3
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,3
	- железнодорожного транспорта (доля - около 48%):	+4,3	-0,1	+3,5
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-5,2	-6,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,4
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-7,2
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,4
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+10,8

(в рублях в текущих ценах)

13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	21/20 г.	январь 22/21 г.	январь 23
	- номинальная	+11,5	+10,8	+12,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+1,9	+0,6
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция февраль 23/22 года, %			
	- промышленная		+24,1	-6,1
	- потребительская		+6,5	+11,4

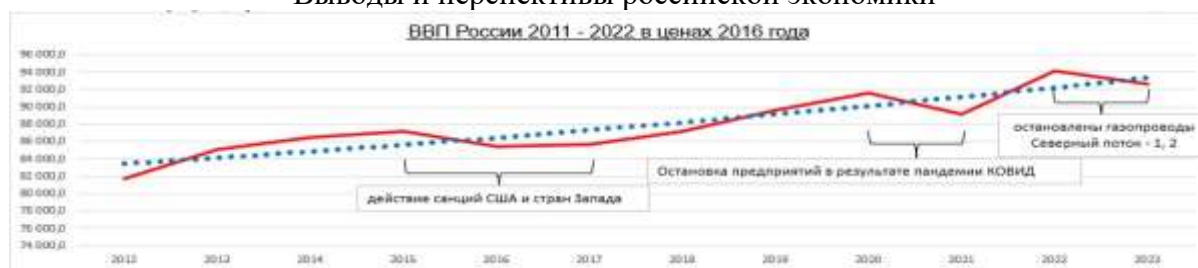
(в рублях в текущих ценах)

		21/20, %	22/21, %

16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	<b>+2,6р</b> (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	<b>-12,6</b>
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		<b>-18,1</b>
	- Строительных (доля - около 2,2%)		<b>в 2,3 раза</b>
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		<b>-19,4</b>
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		<b>-21,1</b>
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		<b>+37,5</b>
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		<b>-6,2</b>
	- пищевых продуктов		<b>+59,4</b>
	- одежды		<b>+51,5</b>
	- производство нефтепродуктов		<b>+24,3</b>
	- химические производства		<b>+16,6</b>
	- металлургическое производство		<b>-42,8</b>
	- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		<b>-9,0</b>
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец декабря	<b>+18,8</b>	<b>17,2</b>
	- просроченная кредиторская задолженность	<b>5,9 %</b> от кредиторск задолж	<b>4,8 %</b> от кредиторск
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках на <b>01.02.23</b>	<b>+19,5</b>	<b>+22,4</b>
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.03.23</b>	<b>+23,9</b>	<b>+9,3</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	<b>+25,1</b>	<b>+16,9</b>
	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	<b>0,6%</b>	<b>0,4%</b>
20.	Доходы консолидированного бюджета России		<b>+17,7</b>
21.	<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на <b>24.03.23г.:</b> 594,6 млрд. долл. США	<b>+8,3</b>	<b>-1,6</b>
22.	<u>Фонд национального благосостояния</u> на <b>01.03.23г.:</b> 11,1 трлн. руб. или <b>147,2</b> млрд. долл. США ( <b>7,4 %</b> от ВВП)	<b>-0,5</b>	<b>-10,6</b>
23.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.03.23г. <b>56,8</b> млрд. долл. США	<b>+5,3</b>	<b>-3,1</b>

	Статьи платежного баланса Российской Федерации ( <u>по данным БР</u> ) <b>январь — декабрь 2022</b>	млрд. долл США	22/21, %
24.	Счет текущих операций в т.ч.:	<b>227,4</b>	<b>+85,9</b>
25.	- экспорт	<b>628,1</b>	<b>+14,2</b>
26.	- импорт	<b>345,8</b>	<b>-9,0</b>
27.	- баланс первичных и вторичных доходов (превышение доходов к выплате над доходами к получению, в основном в недружественные страны)	<b>-54,9</b>	<b>+14,9</b>
28.	Сальдо финансового счета, включая резервные активы (отток капитала)	<b>223,2</b>	<b>+82,5</b>

### Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года по сравнению с 2021-м ухудшились. Наблюдалось падение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, снижение финансовых результатов организаций **-12,6%**, в том числе, добывающих полезные ископаемые **-19,4%**, с другой — рост экспорта товаров и услуг **+14,2%** (в составе которых нефтегазовый сектор, около 35%) и общий рост оттока капиталов в 2022 году **+82,5%**. Это - недоплаченные внутри страны налоги, не ввезенная в страну инвалютная выручка в сумме **223,2** млрд. долл., не приобретенное на эту колоссальную сумму современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения, предприятий ВПК, производства бытовых товаров и т.д.

И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь **15,1%** от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Кореи - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках: в 2021 году **+19,5%**, в 2022 году **+22,4%**, что говорит об «омертвлении» средств, изъятии их из оборота.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам в 2021, 2022 гг., соответственно: **+25,1%**, **+16,9%**) отразился на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и падению спроса — с другой.

Руководство страны в целом принимает комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического противостояния, Правительство России способно изменить негативные тенденции в либеральной финансовой политике и использовать все возможности и финансовые резервы для внутренних инвестиций - в развитие отечественной индустрии, в развитие высокотехнологичных отраслей.

Структурная перестройка экономики, требующая значительных средств, времени и внимания государства, отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали самые простые продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

– новых квартир в среднем по РФ на **7,5%**,



- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%, – земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой уверенности.

## Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.
2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и

функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.
5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

*Анализ подготовлен специалистами СтатРезит и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.04.2023 года.*

*Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на [СтатРезит](https://statrezit.ru). Если Вы*

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <a href="https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/">https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/</a>						
	всего			с участием счетов эскроу		
	янв-июнь 21г	янв-июнь 22г.	динамика	янв-июнь 21г	янв-июнь 22г.	динамика
<b>Российская Федерация</b>	<b>422 498</b>	<b>382 847</b>	<b>0,91</b>	<b>244 356</b>	<b>290 094</b>	<b>1,19</b>
<b>Всего по Центральному ФО</b>	<b>168 965</b>	<b>134 827</b>	<b>0,80</b>	<b>75 691</b>	<b>85 948</b>	<b>1,14</b>
Белгородская область	1 266	1 102	<b>0,87</b>	691	1 033	<b>1,49</b>
Брянская область	2 005	1 389	<b>0,69</b>	1 408	1 115	<b>0,79</b>
Владимирская область	1 997	1 462	<b>0,73</b>	1 092	948	<b>0,87</b>
Воронежская область	7 345	6 175	<b>0,84</b>	6 126	5 821	<b>0,95</b>
Ивановская область	810	832	<b>1,03</b>	353	391	<b>1,11</b>
Калужская область	2 100	2 043	<b>0,97</b>	972	1 789	<b>1,84</b>
Костромская область	598	541	<b>0,90</b>	465	522	<b>1,12</b>

Курская область	874	734	<b>0,84</b>	703	707	<b>1,01</b>
Липецкая область	1 325	1 203	<b>0,91</b>	817	1 051	<b>1,29</b>
Московская область	60 603	42 430	<b>0,70</b>	10 943	8 637	<b>0,79</b>
Орловская область	1 447	1 068	<b>0,74</b>	1 393	1 055	<b>0,76</b>
Рязанская область	10 356	2 895	<b>0,28</b>	1 077	2 018	<b>1,87</b>
Смоленская область	1 490	1 385	<b>0,93</b>	1 169	1 226	<b>1,05</b>
Тамбовская область	1 380	929	<b>0,67</b>	1 198	916	<b>0,76</b>
Тверская область	1 971	1 306	<b>0,66</b>	1 620	1 266	<b>0,78</b>
Тульская область	2 552	2 802	<b>1,10</b>	322	2 044	<b>6,35</b>
Ярославская область	2 561	2 263	<b>0,88</b>	1 827	1 834	<b>1,00</b>
Москва	68 285	64 268	<b>0,94</b>	43 515	53 575	<b>1,23</b>
<b>Всего по Северо-Западному ФО</b>	<b>62 028</b>	<b>56 777</b>	<b>0,92</b>	<b>27 516</b>	<b>37 849</b>	<b>1,38</b>
Республика Карелия	1 179	722	<b>0,61</b>	796	680	<b>0,85</b>
Республика Коми	664	471	<b>0,71</b>	657	469	<b>0,71</b>
Архангельская область	2 964	2 483	<b>0,84</b>	363	613	<b>1,69</b>
Ненецкий АО	0	0	<b>#ДЕЛ/0!</b>	0	0	
Вологодская область	1 549	1 594	<b>1,03</b>	1 035	1 271	<b>1,23</b>
Калининградская область	6 028	3 323	<b>0,55</b>	3 269	2 396	<b>0,73</b>
Мурманская область	0	0		0	0	
Новгородская область	491	612	<b>1,25</b>	481	537	<b>1,12</b>
Псковская область	862	561	<b>0,65</b>	759	525	<b>0,69</b>
Санкт-Петербург	37 796	35 690	<b>0,94</b>	13 262	21 872	<b>1,65</b>
Ленинградская область	10 495	11 321	<b>1,08</b>	6 894	9 486	<b>1,38</b>
<b>Всего по Южному ФО</b>	<b>43 512</b>	<b>38 931</b>	<b>0,89</b>	<b>32 446</b>	<b>35 431</b>	<b>1,09</b>
Республика Адыгея	1 872	594	<b>0,32</b>	418	379	<b>0,91</b>
Республика Калмыкия	135	212	<b>1,57</b>	135	206	<b>1,53</b>
Краснодарский край	23 832	23 281	<b>0,98</b>	19 497	22 861	<b>1,17</b>
Астраханская область	600	553	<b>0,92</b>	386	502	<b>1,30</b>
Волгоградская область	3 027	2 852	<b>0,94</b>	2 183	2 693	<b>1,23</b>
Ростовская область	9 821	7 978	<b>0,81</b>	7 536	7 364	<b>0,98</b>
Республика Крым	3 392	3 192	<b>0,94</b>	1 848	1 211	<b>0,66</b>
Севастополь	833	269	<b>0,32</b>	443	215	<b>0,49</b>
<b>Всего по Северо-Кавказскому ФО</b>	<b>7 727</b>	<b>8 174</b>	<b>1,06</b>	<b>4 710</b>	<b>5 483</b>	<b>1,16</b>
Республика Дагестан	505	1 164	<b>2,30</b>	62	241	<b>3,89</b>
Республика Ингушетия	44	20	<b>0,45</b>	44	19	<b>0,43</b>
Кабардино-Балкарская Республика	733	749	<b>1,02</b>	59	189	<b>3,20</b>
Карачаево-Черкесская Республика	0	0		0	0	
Республика Северная Осетия - Алания	1 096	1 273	<b>1,16</b>	176	868	<b>4,93</b>
Чеченская Республика	61	11	<b>0,18</b>	0	0	
Ставропольский край	5 288	4 957	<b>0,94</b>	4 369	4 166	<b>0,95</b>
<b>Всего по Приволжскому ФО</b>	<b>63 299</b>	<b>49 815</b>	<b>0,79</b>	<b>48 529</b>	<b>43 599</b>	<b>0,90</b>
Республика Башкортостан	8 301	6 370	<b>0,77</b>	4 993	5 572	<b>1,12</b>
Республика Марий Эл	869	1 738	<b>2,00</b>	814	1 693	<b>2,08</b>
Республика Мордовия	576	494	<b>0,86</b>	576	494	<b>0,86</b>
Республика Татарстан	9 690	10 812	<b>1,12</b>	6 856	8 366	<b>1,22</b>
Удмуртская Республика	4 563	4 819	<b>1,06</b>	4 011	4 819	<b>1,20</b>
Чувашская Республика - Чувашия	3 648	2 632	<b>0,72</b>	3 376	2 537	<b>0,75</b>

Кировская область	1 601	983	<b>0,61</b>	1 265	923	<b>0,73</b>
Нижегородская область	4 950	3 310	<b>0,67</b>	3 422	3 182	<b>0,93</b>
Оренбургская область	2 880	2 070	<b>0,72</b>	2 857	2 070	<b>0,72</b>
Пензенская область	4 169	4 303	<b>1,03</b>	3 694	3 230	<b>0,87</b>
Пермский край	6 187	4 337	<b>0,70</b>	5 166	4 276	<b>0,83</b>
Самарская область	9 910	4 045	<b>0,41</b>	6 265	2 635	<b>0,42</b>
Саратовская область	3 454	1 430	<b>0,41</b>	3 020	1 358	<b>0,45</b>
Ульяновская область	2 501	2 472	<b>0,99</b>	2 214	2 444	<b>1,10</b>
<b>Всего по Уральскому ФО</b>	<b>33 128</b>	<b>30 016</b>	<b>0,91</b>	<b>22 592</b>	<b>26 926</b>	<b>1,19</b>
Курганская область	1 233	783	<b>0,64</b>	1 204	783	<b>0,65</b>
Свердловская область	14 916	13 372	<b>0,90</b>	6 565	10 720	<b>1,63</b>
Тюменская область	9 545	9 843	<b>1,03</b>	8 070	9 734	<b>1,21</b>
Ханты-Мансийский АО - Югра	1 798	1 323	<b>0,74</b>	1 669	1 239	<b>0,74</b>
Ямало-Ненецкий АО	318	187	<b>0,59</b>	266	168	<b>0,63</b>
Челябинская область	5 318	4 508	<b>0,85</b>	4 818	4 282	<b>0,89</b>
<b>Всего по Сибирскому ФО</b>	<b>33 677</b>	<b>48 172</b>	<b>1,43</b>	<b>25 548</b>	<b>44 593</b>	<b>1,75</b>
Республика Алтай	41	99	<b>2,41</b>	24	99	<b>4,13</b>
Республика Тыва	0	90		0	65	
Республика Хакасия	581	566	<b>0,97</b>	550	544	<b>0,99</b>
Алтайский край	5 374	3 116	<b>0,58</b>	4 560	2 795	<b>0,61</b>
Красноярский край	5 001	21 696	<b>4,34</b>	3 915	21 421	<b>5,47</b>
Иркутская область	2 963	3 458	<b>1,17</b>	1 705	3 205	<b>1,88</b>
Кемеровская область - Кузбасс	1 704	2 005	<b>1,18</b>	1 546	1 910	<b>1,24</b>
Новосибирская область	16 639	15 612	<b>0,94</b>	12 068	13 199	<b>1,09</b>
Омская область	814	667	<b>0,82</b>	661	515	<b>0,78</b>
Томская область	560	863	<b>1,54</b>	519	840	<b>1,62</b>
<b>Всего по Дальневосточному ФО</b>	<b>10 162</b>	<b>16 135</b>	<b>1,59</b>	<b>7 324</b>	<b>10 265</b>	<b>1,40</b>
Республика Бурятия	655	1 042	<b>1,59</b>	541	824	<b>1,52</b>
Республика Саха (Якутия)	1 782	5 937	<b>3,33</b>	769	1 760	<b>2,29</b>
Забайкальский край	501	351	<b>0,70</b>	195	326	<b>1,67</b>
Приморский край	0	5 295		0	4 394	
Хабаровский край	4 788	2 212	<b>0,46</b>	4 160	1 666	<b>0,40</b>
Еврейская АО	1 318	0	<b>0,00</b>	954	0	<b>0,00</b>
Амурская область	308	641	<b>2,08</b>	305	640	<b>2,10</b>
Камчатский край	0	0		0	0	
Магаданская область	0	3		0	3	
Чукотский АО	810	0	<b>0,00</b>	400	0	<b>0,00</b>
Сахалинская область	0	654		0	652	

#### Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.lrre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;

- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

## **9. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

На стоимость недвижимости (в том числе земельных участков) оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, приводятся ниже.

### **Передаваемые права**

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

### **Финансовые условия**

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

### **Условия продажи**

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

### **Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)**

Характерной особенностью рынка недвижимости является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты. Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается консультациями с продавцами и их агентами.

Диапазон значений скидки на торг представлен по данным исследований Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт<sup>5</sup>:

Таблица 9.1.- Диапазон значений влияния корректировки на торг

---

<sup>5</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года				группа	группа	группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и принадлежности образуемой территории, вида разрешенного использования, ландшафтного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,96	0,93	0,95	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную жилищно-коммунальную застройку - в зависимости от плотности застройки образуемой территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, простоты района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,90	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и др.), простоты района и социального окружения, технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,90	0,94	0,95	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и др.), простоты района и социального окружения, технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,97	0,92	0,94	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки образуемой территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подчёркнутых дорог	0,79	0,94	0,87	0,90	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к городскому центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,95	0,83	0,87	0,82
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с изъятием и изменением категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и др.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,96	0,90	0,92	0,89

### Дата предложения (дата публичной оферты)

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Таблица 9.2. Данные среднемесячного темпа инфляции



### Местоположение объекта

Местоположение земельного участка является основным ценообразующим фактором на рынке земельных участков.

Диапазон значений представлен по данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» 2020год, под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 9.3. Диапазон значений влияния фактора местоположения

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.58	0.64
Прочие населенные пункты	0.48	0.45	0.51



## Общая площадь

Диапазон значений по данному фактору представлен по данным исследований Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт<sup>6</sup> :

Таблица 9.4. Диапазон значений влияния фактора размер площади на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2023 года

Категория земельного участка	К <sup>н</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент корректировки	Поправки на площадь, масштаб (K <sub>п</sub> )
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,622	-0,30	$K_p = (S_0/S_a) + 0,30$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,712	-0,31	$K_p = (S_0/S_a) + 0,31$

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

**Калькулятор расчета корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, в степени - со знаком "-".

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{корр}}}$

## Наличие коммуникаций

Диапазон значений по данному фактору представлен по данным исследований Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт<sup>7</sup> :

Таблица 9.5. Диапазон значений влияния фактора наличия коммуникаций на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2023 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или связанные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (настроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральный или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

## Наличие строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, дешевле аналогичных свободных участков и наоборот при наличии нового фундамента на участке стоимость его дороже.

Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Корректировка к цене аналога определена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт»<sup>8</sup>

Таблица 9.6.- Значение корректировок на наличие строений

<sup>6</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda>

<sup>7</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

<sup>8</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3047-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРинет на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расписания зарегистрированных лиц	0,81	0,98	0,90

### Фактор сезонности

Факторы сезонности и роста оборота розничной торговли могут оказывать значительное влияние на арендную плату объектов недвижимости.

Сезонность имеет особое значение для многих видов бизнеса. Например, в отпускном сезоне в курортных зонах спрос на аренду жилой недвижимости значительно возрастает, поскольку ряд людей предпочитает провести свой отдых на пляже или в курортной зоне. В таких случаях владельцы объектов недвижимости могут повышать арендные платежи в соответствии с увеличивающимся спросом. Сезонные факторы также могут влиять на аренду коммерческой недвижимости, так как бизнесы, основанные на сезонных тенденциях, могут быть готовы платить выше за аренду в определенный период времени.

Рост оборота розничной торговли непосредственно связан с сезонностью и оказывает влияние на арендную плату. Если розничные торговые точки находятся вблизи объекта – ценообразующего фактора и их оборот возрастает, то владельцы могут стремиться повысить арендные платежи. Это может быть связано с повышенным потоком покупателей, повышением цен на товары или привлекательностью окружающей обстановки для клиентов. Обратное, если розничные торговые точки испытывают снижение оборота, то владельцы объектов недвижимости снижают арендные ставки, чтобы привлечь новых арендаторов.

В обоих случаях влияние на арендную плату значительно. Владельцы объектов недвижимости стремятся максимизировать свою прибыль и, основываясь на факторах сезонности и изменениях оборота розничной торговли, как следствие принимают решения о повышении или снижении арендных ставок.

### Веса аналогов

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости 1 кв. м определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1},$$

где:

$N_i$  - общая валовая коррекция i-ого аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Интервал вышеприведенных значений ценообразующих факторов справедлив и для рынка недвижимости Оренбургской области и районных центров и округов области.

### Общий вывод

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение;
- площадь земельного участка (сохраняется общая тенденция, сложившаяся на рынке недвижимости: чем меньше земельный участок, тем дороже 1м<sup>2</sup>. Объекты с избыточными площадями продаются медленнее и их стоимость на порядок ниже стоимости небольших по площади объектов);
- наличие коммуникаций;
- вид использования и зонирование (разрешенное использование);
- наличие строений.

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

### Методика расчета рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельных участков проведен в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельного участка, утвержденными Распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г. В соответствии с Федеральными стандартами оценки Оценщик обязан использовать три подхода или обосновать отказ от использования:

- затратный, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат;
- сравнительный, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки;
- доходный, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

### 10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – это совокупность методов оценки, стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

Земельный участок является в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что будет создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом гражданского оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать Оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости:

Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.

Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.

Не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно

перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.

К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

Исходя из определений затратного подхода к оценке, содержащихся в федеральных стандартах оценки, учитывая специфику объекта оценки – право аренды (арендная плата), очевидно, что применение указанных подходов к оценке права аренды затруднительно, в связи с отсутствием в открытом доступе достоверной и достаточной, соответствующей требованиям стандартов оценки, информации о затратах, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки. Таким образом, при оценке величины первого арендного платежа (выраженного в величине арендной платы) земельного участка затратный подход не применяется.

## **10.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002 г., в рамках доходного подхода применяются:

- **метод остатка;**
- **метод капитализации земельной ренты;**
- **метод предполагаемого использования.**

Все эти методы применяются для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков.

Оценщиком была проанализирована возможность применения методов в рамках расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка доходным подходом.

### ***МЕТОД ОСТАТКА***

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России №568-р от 06.03.2002 г., **метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. На дату проведения оценки какие-либо технические

документы, содержащие указанные параметры, позволяющие корректно рассчитать затраты на воспроизводство/замещение улучшения, необходимые для определения рыночной стоимости земельного участка заказчиком не представлены. К тому же, при определении величины рыночной стоимости в рамках доходного подхода необходимо рассчитывать ставку дисконтирования, по которой величина будущих доходов приводилась бы к текущей стоимости объекта оценки. В данном случае эта процедура практически не осуществима ввиду отсутствия в открытом доступе информации о типах и величине рисков, составляющих основу расчета ставки дисконтирования применительно к подобным объектам недвижимости.

Для полноценного применения доходного подхода также необходима достоверная рыночная информация о потенциальных арендных ставках или иных показателей, которые отражают величину дохода, который может генерировать объект недвижимости; а также данные о величине расходов на содержание объекта недвижимости в надлежащем состоянии.

Исходя из определений доходного подхода к оценке, содержащихся в федеральных стандартах оценки, учитывая специфику объекта оценки – (арендная плата), очевидно, что применение указанных подходов к оценке права аренды затруднительно, в связи с отсутствием в открытом доступе достоверной и достаточной, соответствующей требованиям стандартов оценки, а также по причине того, что определение ожидаемых доходов от использования объекта недвижимости, на котором основан доходный подход, является целью данной оценки. Осложняет ситуацию отсутствие по состоянию на дату оценки федерального стандарта оценки, устанавливающего требования к проведению оценки арендной платы за объект оценки, а также каких-либо методических рекомендаций по определению рыночной стоимости арендной платы за объект оценки, утвержденных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В связи с выше изложенным, метод остатка при расчете величины первого арендного платежа (выраженного в величине арендной платы) земельного участка не применяется.

### ***МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ***

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России №568-р от 06.03.2002 г., **метод капитализации земельной ренты** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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. Величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Оценщиком была проанализирована возможность применения метода капитализации земельной ренты в рамках расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка доходным подходом.

Метод капитализации земельной ренты может быть достоверно применен. Основная формула, используемая при расчете рыночной стоимости методом капитализации ( $V_{oc} = \frac{NOI}{R_{кан}}$ ), может быть преобразована для расчета величины чистого операционного дохода. Данный метод является обратным методу прямой капитализации (обратный методу капитализации земельной ренты).



С учетом вышесказанного, произвести расчет величины арендного платежа (выраженного в величине арендной платы) земельного участка методом капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода представляется возможным.

### **МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России №568-р от 06.03.2002 г., **метод предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

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 земельного участка или единого объекта недвижимости.

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

Применение метода исходит из того, что застройка любого участка происходит в два этапа: строительство и реализация. Отсюда прогнозируются затраты, связанные со строительством объекта и доходы от его реализации или сдачи в аренду. капитализации дохода. Применение данного метода оценщик считает некорректным, так как проведенный анализ наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка показал, что улучшения, уже существующие на дату оценки на участке, соответствуют наиболее эффективному использованию, их снос нецелесообразен.

Основные недостатки, связанные с применением метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

Исходя из определений доходного подхода к оценке, содержащихся в федеральных стандартах оценки, учитывая специфику объекта оценки – (арендная плата), очевидно, что применение указанных подходов к оценке права аренды затруднительно, в связи с отсутствием в открытом доступе достоверной и достаточной, соответствующей требованиям стандартов оценки, а также по

причине того, что определение ожидаемых доходов от использования объекта недвижимости, на котором основан доходный подход, является целью данной оценки. Осложняет ситуацию отсутствие по состоянию на дату оценки федерального стандарта оценки, устанавливающего требования к проведению оценки арендной платы за объект оценки, а также каких-либо методических рекомендаций по определению рыночной стоимости арендной платы за объект оценки, утвержденных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В связи с выше изложенным, метод предполагаемого использования при расчете величины первого арендного платежа (выраженного в величине арендной платы) земельного участка не применяется.

### **10.3. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Оценщиком была проанализирована возможность применения методов остатка, капитализации земельной ренты, предполагаемого использования в рамках доходного подхода.

Методы остатка и предполагаемого использования не применялись (обоснование отказа от применения методов приведено выше).

С учетом вышеизложенного, расчет рыночной стоимости величины первого арендного платежа (выраженного в величине арендной платы) земельного участка методами доходного подхода производится с использованием метода капитализации земельной ренты.

## **10.4 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

### **10.4.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России №568-р от 06.03.2002 г., в рамках сравнительного подхода применяются:

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

Метод выделения и распределения применяют при оценке только застроенных земельных участков. Метод сравнения продаж можно применить как для застроенных, так и для свободных от застройки земельных участков.

Оценщиком была проанализирована возможность применения перечисленных методов в рамках расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом.

### **10.4.2 МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ**

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России №568-р от 06.03.2002 г., метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения 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.

Учитывая специфику объекта оценки – право аренды, очевидно, что применение указанных подходов к оценке арендной платы затруднительно, в связи с отсутствием в открытом доступе достоверной и достаточной, соответствующей требованиям стандартов оценки. Осложняет ситуацию отсутствие по состоянию на дату оценки федерального стандарта оценки, устанавливающего требования к проведению оценки права аренды (арендной платы) земельных участков, а также каких-либо методических рекомендаций по определению рыночной стоимости арендной платы) земельных участков,, утвержденных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. С учетом вышесказанного, произвести расчет рыночной стоимости величины арендного платежа земельного участка методом выделения в рамках сравнительного подхода не представляется возможным.

#### **10.4.3 МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ**

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России №568-р от 06.03.2002 г., **метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Оценщиком была проанализирована возможность применения метода распределения в рамках расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом. Учитывая специфику объекта оценки – право аренды, очевидно, что применение указанных подходов к оценке арендной платы затруднительно, в связи с отсутствием в открытом доступе достоверной и достаточной, соответствующей требованиям стандартов оценки. Осложняет ситуацию отсутствие по состоянию на дату оценки федерального стандарта оценки, устанавливающего требования к проведению оценки права аренды (арендной платы) земельных участков, а также каких-либо методических рекомендаций по определению рыночной стоимости арендной платы) земельных участков, утвержденных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. С учетом вышесказанного, произвести расчет рыночной стоимости величины арендного платежа земельного участка методом распределения в рамках сравнительного подхода не представляется возможным.

#### **10.4.4 МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

**Метод сравнения продаж** можно применить как для застроенных, так и для свободных от застройки земельных участков. Условие применения этого 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 объектов 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.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (гектар, квадратный метр, сотка), так и для цены аналога в целом. Корректировки могут рассчитываться в денежном или в процентном выражении.

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.

Для возможности определения рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж, Оценщиком была изучена информация интернет-сайтов и периодической печати.

На этапе сбора исходной информации Оценщиком были выявлены отдельные предложения к продаже земельных участков категории земель населенных пунктов, находящихся в собственности и расположенных в месте расположения оцениваемого объекта. Данную информацию возможно использовать при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

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

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение,
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

В то же время, основными проблемами, с которыми приходится сталкиваться при выполнении процедур сравнительного подхода, являются:

1. Невозможность проверки выполнения всех условий и требований, необходимых для того, чтобы цена сделки по продаже объекта недвижимости могла считаться рыночной;
2. Недостаточная полнота данных о физических и экономических характеристиках объектов-аналогов;
3. Отсутствие критерия подбора аналогов из базы данных, так как сравнивать приходится по большому числу факторов;

Что касается вопроса методологии расчета поправок к стоимости объектов-аналогов, то несмотря на существование разнообразных процедур, применяемых для расчета корректирующих коэффициентов, приходится все еще ограничиваться экспертным методом, который базируется на профессиональном опыте и интуиции, что является заведомо субъективным подходом и порой вызывает недоверие у Заказчика и различных контролирующих структур.

Привлечение для расчета стоимости в рамках расчета сравнительного подхода современных математических методов позволяет преодолеть влияние субъективизма оценщика.

В рамках сбора исходных данных, необходимых для расчета рыночной стоимости величины арендного платежа **земельного участка** методом сравнения продаж, Оценщиком не выявлена информация о сделках и предложениях к сдаче в аренду аналогичных земельных участков. Источниками информации являлись:

1. Газета «Из Рук в руки»
2. Информационная база Оценщика.
3. Ресурсы Internet: <http://www.orenterem.ru>, <http://www.avito.ru>, [www.irr.ru](http://www.irr.ru), <http://torgi.gov.ru> и т.д.

С учетом вышесказанного, произвести расчет рыночной стоимости величины арендной платы земельного участка методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода представляется возможным.

## 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

**Метод прямой капитализации** – способ оценки имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной или равномерно растущей величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал. Коэффициент капитализации определяется из данных рынка путем выявления взаимосвязи между чистым годовым операционным доходом от эксплуатации объектов и их рыночной стоимостью.

В основе метода анализа дохода лежит финансовая формула, приводящая доходы по оцениваемому объекту к их текущей стоимости.

$$V_{оц} = \frac{NOI}{R_{кап}}$$

где:  $V_{оц}$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$NOI$  – чистый операционный доход;

$R_{кап}$  – коэффициент капитализации

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Основная формула, используемая при расчете рыночной стоимости методом капитализации, указанная выше, может быть преобразована для расчета величины чистого операционного дохода. Данный метод является обратным методу прямой капитализации (обратный методу капитализации земельной ренты).

При использовании данного метода чистый операционный доход от использования объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

$$NOI = V_{оц} \times R_{кап}$$

где:  $NOI$  – чистый операционный доход;

$V_{оц}$  – рыночная стоимость объекта оценки;



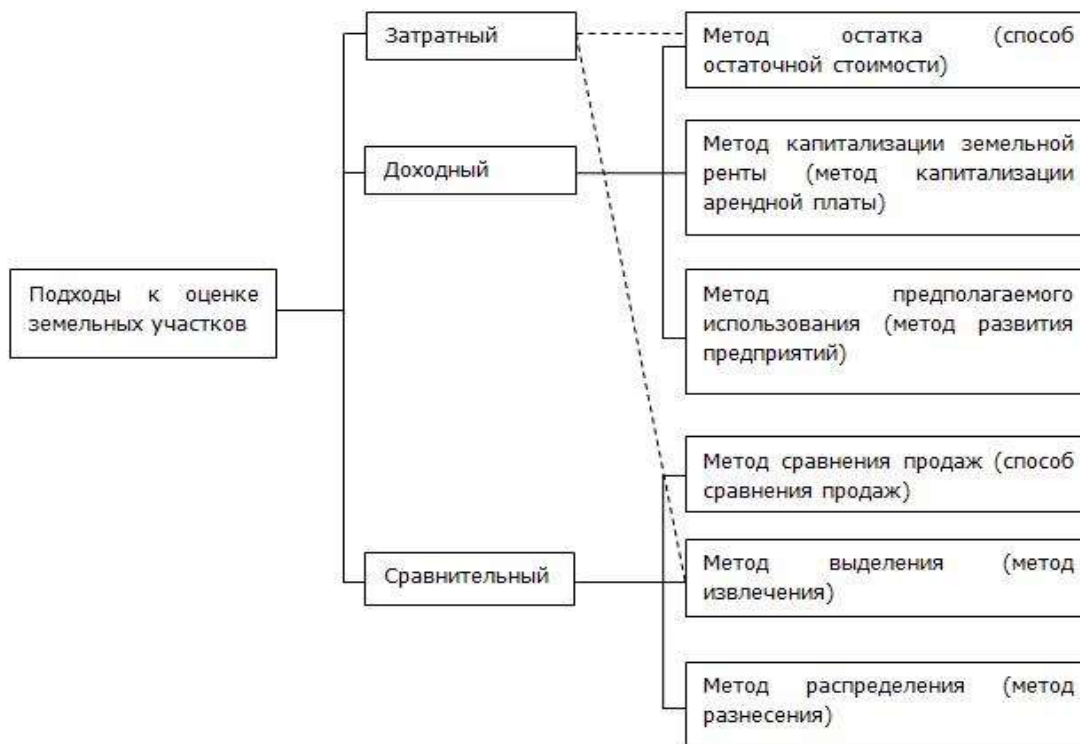
$R_{\text{кап}}$  – коэффициент капитализации

## 11.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### Характеристика подходов и методов для оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости права собственности земельных участков используются указанные ниже подходы и методы.

**Рис. 1.** Подходы и методы оценки земельных участков



Источник: С.П.Коростелев Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью, Москва, 2009, стр. 94

### Выбор и обоснование применения возможных подходов и методов к оценке земельного участка

Руководствуясь описанными в рамках данного Отчета методологическими положениями, Оценщик определил методы оценки на основе анализа имеющейся информации и данных о наличии активного рынка земли для незастроенных земельных участков.

Таблица 11 Выбор и обоснование подходов для определения прав на земельный участок

Наименование	Применение	Обоснование
Метод сравнения продаж	Применялся	На основании проведенного мониторинга рынка были выявлены предложения по продаже аналогичных объектов. На основании вышеизложенного применение метода сравнения продаж для земельных участков, стоимость которых устанавливается, представляется возможным.
Метод выделения	Не применяется	Метод применяется для установления стоимости застроенных земельных участков. Условия применения метода: - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок, стоимость которого определяется - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Не применяется, так как является обратной задачей

Наименование	Применение	Обоснование
Метод распределения	Не применяется	Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки при этом должны иметь примерно одинаковый размер. В расчетном случае применить метод распределения не представляется возможным.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. При установлении рыночной стоимости земельного участка доход рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы. Ввиду того что рынок аренды подобного рода участков в г. Соль-Илецке и Соль-Илецком районе не развит, применение данного метода не представляется возможным.
Метод остатка	Не применяется	Суть метода заключается в капитализации чистого операционного дохода, относящегося к одной из сопоставляющих, когда стоимость других компонентов (интересов) известна. При применении метода остатка для земли должны быть известны: <ul style="list-style-type: none"> <li>• стоимость зданий и сооружений;</li> <li>• чистый операционный доход, приносимый землей, зданиями и сооружениями;</li> <li>• коэффициенты капитализации для земли, зданий и сооружений. При этом застроенные земельные участки следует рассматривать и оценивать как условно свободные при их наиболее эффективном использовании.</li> </ul> Данный метод не применялся, поскольку является обратной задачей.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Применение данного метода подразумевает внесение большого количества допущений, связанных с определением затрат на создание улучшений земельного участка, что может привести к искаженному результату.

*Вывод: По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владеет Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при установлении рыночной стоимости земельного участка применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к оценке.*

*Затратный подход к оценке земли не применим.*

## **12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Определение стоимости в рамках сравнительного подхода в настоящем отчете осуществляется методом сравнения продаж, т.к. в распоряжении оценщика имеется достаточное количество доступной и достоверной информации о ценах предложений близких по дате оценки к продаже земельных участков, которые являются аналогами оцениваемого.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта

## **Выбор объектов-аналогов**

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствует свободный доступ к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов.

При сравнительном анализе 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 объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии баз данных с ценами реальных сделок, но 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.

## **Выбор единицы сравнения**

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади земельного. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади объектов продажи, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов продаж.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены за 1 кв.м общей площади объектов продажи, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения а именно гектар и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

## **Внесение поправок**

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

Оценщик при расчете рыночной стоимости объекта оценки, соблюдая порядок внесения корректировок, применял их к ценам аналогов последовательно. Первоначально были внесены коммерческие корректировки к общим ценам предложений: а именно: корректировки на передаваемые права, на условия финансирования сделки, на условия продажи, корректировка на уторговывание, затем на категорию, вид разрешенного использования, зонирование, корректировка на общую площадь, корректировка на местоположение, наличие строений.

Передаваемые права, финансовые условия и условия продажи всех аналогов предполагаются типичными рыночными (без обременений, без учета каких бы то ни было скидок, рассрочек и т.п.)

Оценщик учел следующие виды корректировок:

### Корректировка на функциональное назначение

Таблица 12.1.- Корректировка на функциональное назначение

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

#### Матрица коэффициентов

Таблица 76. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

	Объект-аналог			
	Земельный участок под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельного участка под жилищную застройку к удельной цене аналогичного земельного участка под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельного участка под жилищную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичного земельного участка под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельного участка под жилищную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичного земельного участка под коммерческую застройку
Земельный участок под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Отношение удельной цены земельного участка под жилищную застройку к удельной цене аналогичного земельного участка под коммерческую застройку	0,98	1,00	1,48	1,63
Отношение удельной цены земельного участка под жилищную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичного земельного участка под коммерческую застройку	0,06	0,08	1,00	1,10
Отношение удельной цены земельного участка под жилищную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичного земельного участка под коммерческую застройку	0,00	0,01	0,91	1,00

Объекты-аналоги являются земельными участками для ИЖС. Оцениваемый объект предполагается к использованию в коммерческих целях. Корректировка составляет 1,67, корректировка вносится во все Объекты-аналоги.

### Корректировка на снижение цен в процессе торгов (уторговывание)

Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, оценщики вынуждены ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. Согласно исследования, результаты которого приведены в п.8.1. «Анализ ценообразующих факторов» приведены корректировки на снижение цены в процессе торгов в таблице 11.1 цены земельных участков промышленного назначения и составляет 9 % (понижающая, среднее значение).

Таблица 12.2 – Корректировка на торг

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года				по районам		
№	Описание	группа			группа	
		группа	группа	группа	группа	группа
1	Земли населенных пунктов для служебной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, ландшафтного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, количества дорог	0,95	0,96	0,93	0,95	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирные многоквартирные жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,90	0,95	0,90	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетической характеристики участка (парк, роща, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,90	0,94	0,95	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, роща, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,97	0,92	0,94	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подвальных дорог	0,79	0,94	0,87	0,90	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, наличия локального транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,95	0,83	0,87	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, роща, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,95	0,90	0,92	0,87

Корректировка вносится в объекты аналоги №1-3 в размере 0,93 (понижающая), среднее значение.

### Корректировка на условия финансирования

Корректировка цены продажи объекта сравнения на условия финансирования проводится в случае, если при расчетах по сделке имела место нестандартная форма расчетов. Наиболее типичным случаем подобного отклонения от стандартной ситуации является частичное или полное финансирование сделки за счет кредита, выдаваемого продавцом покупателю по ставке, отличающейся от рыночного уровня ставок подобных кредитов. Другой вариант - платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. В качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, условия финансирования сделки – единовременный платеж. В данном случае применение корректировки не требуется.

### Корректировка на дату предложения (дата публичной оферты)

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Данная корректировка учитывает влияние времени на стоимость объекта. Датой оценки является 30.11.2023 г.

Дата продажи объектов –аналогов №1-3 не превышает срок экспозиции, корректировка для аналогов не требуется.

### Следующим ценообразующим фактором являются условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

### Корректировка на коммуникации



Ценообразующим фактором является наличие/отсутствие коммуникаций. Объект оценки подключен к инженерным сетям. Все объекты-аналоги, так же как и объект оценки подключены к инженерным сетям и могут быть использованы, как у объекта оценки. При этом равные условия на фактор наличие / отсутствие инженерных коммуникаций у объекта оценки и объектов аналогов, таким образом, корректировка не приводилась.

### Корректировка на месторасположение

Объект оценки и аналоги расположены в микрорайонах города, схожих по характеристикам. Корректировка не требуется.

### Корректировка на размер земельного участка

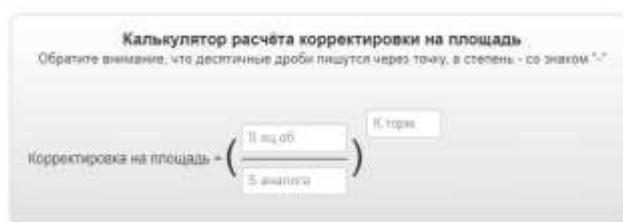
Площадь аналогов отличается от площади оцениваемого объекта. Требуется введение корректировки. Согласно исследования, результаты которого приведены в п.8.1. «Анализ ценообразующих факторов» приведены корректировки.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2023 года

Категория земельного участка	коэффициент детерминации	Коэффициент корректировки	поправки на площадь, масштаб (K <sub>п</sub> )
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,622	-0,30	K <sub>п</sub> = (S <sub>о</sub> /S <sub>а</sub> ) = -0,30
Земли сельскохозяйственного назначения	0,712	-0,31	K <sub>п</sub> = (S <sub>о</sub> /S <sub>а</sub> ) = -0,31

S<sub>о</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.

S<sub>а</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.



### Расчет корректировки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>897,84</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>1,00</b>	<b>0,83</b>	<b>0,91</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>1465,02</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>0,89</b>	<b>0,74</b>	<b>0,81</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>157,61</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>1,49</b>	<b>1,24</b>	<b>1,36</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>1172,84</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23

Корректировка на площадь, %		<b>0,94</b>	<b>0,78</b>	<b>0,86</b>
-----------------------------	--	-------------	-------------	-------------

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>75,7</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>1,77</b>	<b>1,47</b>	<b>1,61</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>77,2</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>1,76</b>	<b>1,46</b>	<b>1,60</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>672,72</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>1,07</b>	<b>0,89</b>	<b>0,97</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>162,01</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>1,48</b>	<b>1,23</b>	<b>1,35</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>545,55</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>1,12</b>	<b>0,93</b>	<b>1,02</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>257,21</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>1,33</b>	<b>1,11</b>	<b>1,22</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>2106,07</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>0,82</b>	<b>0,68</b>	<b>0,75</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог
--------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

		№ 1	№2	№3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>281,47</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>1,31</b>	<b>1,08</b>	<b>1,19</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>1081,93</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>0,96</b>	<b>0,80</b>	<b>0,87</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>2445,25</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>0,79</b>	<b>0,66</b>	<b>0,72</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	<b>538,37</b>	900	400	600
Коэффициент корректировки удельной стоимости		0,23	0,23	0,23
Корректировка на площадь, %		<b>1,13</b>	<b>0,93</b>	<b>1,03</b>



Таблица 12.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale__house__1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale__house__1738632426</a>
Цена	руб.		1350000	800000	1300000
Площадь	кв.м.	<b>897,84</b>	900	400	600
Цена за единицу	руб./кв.м.		1500,0	2000,0	2166,7
Права на объект		-	Собственность	Собственность	Собственность
Транспортная доступность		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Наличие инженерных сетей, их близость		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Наличие объектов социальной инфраструктуры		Рядом	рядом	рядом	рядом
Условия финансирования		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Условия платежа		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
Вид разрешенного использования		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	%		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м		2505,0	3340,0	3618,4
Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
Дата предложения (дата публичной оферты)			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023
Корректировка	%	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		<b>897,84</b>	900	400	600
Корректировка,	%		1	0,83	0,91
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	2578,1	3062,2
<b>Валовая коррекция</b>			95	109	102
<b>Весовой коэффициент</b>			0,35	0,32	0,33
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	2651,0	815,5	825,0	1010,5
<b>Всего</b>	руб.	2380215			

Таблица 12.4. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>1465,02</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		1465,02	900	400	600
Корректировка,	%		0,89	0,74	0,81
Скорректированная цена	руб./кв.м		2073,7	2298,6	2725,7
<b>Валовая коррекция</b>			85	100	93
<b>Весовой коэффициент</b>			0,35	0,32	0,33
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	2360,8	725,8	735,5	899,5
<b>Всего</b>	руб.	3458670			

Таблица 12.5. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>157,61</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		157,61	900	400	600
Корректировка,	%		1,49	1,24	1,36
Скорректированная цена	руб./кв.м		3471,7	3851,7	4576,5
<b>Валовая коррекция</b>			123	98	110
<b>Весовой коэффициент</b>			0,31	0,35	0,33
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	3974,3	1090,8	1355,7	1527,8
<b>Всего</b>	руб.	626385,8			

Таблица 12.6. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>1172,84</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		1172,84	900	400	600
Корректировка,	%		0,94	0,78	0,86
Скорректированная цена	руб./кв.м		2192,3	2425,4	2884,3
<b>Валовая коррекция</b>			80	96	88
<b>Весовой коэффициент</b>			0,35	0,32	0,33
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	2497,2	764,0	771,7	961,4
<b>Всего</b>	руб.	2928762			



Таблица 12.7. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>75,7</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		75,7	900	400	600
Корректировка,	%		1,77	1,47	1,61
Скорректированная цена	руб./кв.м		4117,6	4555,2	5417,3
<b>Валовая коррекция</b>			151	121	135
<b>Весовой коэффициент</b>			0,31	0,35	0,33
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	4705,6	1295,0	1600,5	1810,2
<b>Всего</b>	руб.	356217			

Таблица 12.8. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	77,2	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		77,2	900	400	600
Корректировка,	%		1,76	1,46	1,60
Скорректированная цена	руб./кв.м		4099,0	4534,7	5392,9
<b>Валовая коррекция</b>			150	120	134
<b>Весовой коэффициент</b>			0,31	0,35	0,33
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	4684,5	1288,6	1593,9	1802,1
<b>Всего</b>	руб.	361644,8			

Таблица 12.9. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>672,72</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		672,72	900	400	600
Корректировка,	%		1,07	0,89	0,97
Скорректированная цена	руб./кв.м		2491,3	2756,1	3277,7
<b>Валовая коррекция</b>			81	85	77
<b>Весовой коэффициент</b>			0,33	0,33	0,34
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	2846,0	830,4	896,0	1119,5
<b>Всего</b>	руб.	1914573			

Таблица 12.10. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>162,01</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023



Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		162,01	900	400	600
Корректировка,	%		1,48	1,23	1,35
Скорректированная цена	руб./кв.м		3456,5	3823,9	4547,6
<b>Валовая коррекция</b>			122	97	109
<b>Весовой коэффициент</b>			0,31	0,35	0,33
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	3950,1	1085,4	1346,5	1518,2
<b>Всего</b>	руб.	639959,2			

Таблица 12.11. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>545,55</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		545,55	900	400	600
Корректировка,	%		1,12	0,93	1,02
Скорректированная цена	руб./кв.м		2614,3	2892,2	3439,5
<b>Валовая коррекция</b>			86	81	76
<b>Весовой коэффициент</b>			0,32	0,33	0,34
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	2990,5	844,5	964,1	1181,9
<b>Всего</b>	руб.	1631478			

Таблица 12.12. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>257,21</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		<b>257,21</b>	900	400	600
Корректировка,	%		1,33	1,11	1,22
Скорректированная цена	руб./кв.м		3107,9	3438,2	4088,9
<b>Валовая коррекция</b>			107	85	96
<b>Весовой коэффициент</b>			0,31	0,35	0,33
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	3551,3	976,6	1211,7	1363,0
<b>Всего</b>	руб.	913435,3			

Таблица 12.13. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>2106,07</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		2106,07	900	400	600
Корректировка,	%		0,82	0,68	0,75
Скорректированная цена	руб./кв.м		1916,2	2119,8	2521,0
<b>Валовая коррекция</b>			156	142	149
<b>Весовой коэффициент</b>			0,33	0,34	0,33
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	2187,3	623,7	723,2	840,3
<b>Всего</b>	руб.	4606539			



Таблица 12.14. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>281,47</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		281,47	900	400	600
Корректировка,	%		1,31	1,08	1,19
Скорректированная цена	руб./кв.м		3044,1	3367,7	4005,0
<b>Валовая коррекция</b>			105	82	93
<b>Весовой коэффициент</b>			0,31	0,35	0,33
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	3479,4	951,3	1190,7	1337,4
<b>Всего</b>	руб.	979346,4			

Таблица 12.15. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>1081,93</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		1081,93	900	400	600
Корректировка,	%		0,96	0,80	0,87
Скорректированная цена	руб./кв.м		2233,4	2470,8	2938,4
<b>Валовая коррекция</b>			170	154	161
<b>Весовой коэффициент</b>			0,32	0,34	0,33
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	2549,9	725,3	843,1	981,5
<b>Всего</b>	руб.	2758796			

Таблица 12.16. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>2445,25</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		2445,25	900	400	600
Корректировка,	%		0,79	0,66	0,72
Скорректированная цена	руб./кв.м		1851,5	2048,3	2435,9
<b>Валовая коррекция</b>			153	140	146
<b>Весовой коэффициент</b>			0,33	0,34	0,33
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	2113,5	603,1	697,5	812,9
<b>Всего</b>	руб.	5168092			

Таблица 12.17. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наименование</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Адрес</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2933604447</a>	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2487681976</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_house_1738632426</a>
<b>Цена</b>	<b>руб.</b>		1350000	800000	1300000
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>538,37</b>	900	400	600
<b>Цена за единицу</b>	<b>руб./кв.м.</b>		1500,0	2000,0	2166,7
<b>Права на объект</b>		-	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Транспортная доступность</b>		Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
<b>Наличие объектов социальной инфраструктуры</b>		Рядом	рядом	рядом	рядом
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
<b>Условия платежа</b>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Вид разрешенного использования</b>		Размещение парковых объектов (коммерческая застройка)	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	<b>%</b>		<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2505,0	3340,0	3618,4
<b>Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)</b>		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	<b>%</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Скорректированная цена	<b>руб./кв.м</b>		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>			июль 2023	сентябрь 2023	август 2023

Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Местоположение объекта</b>		Российская Федерация , обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Персиянова, 40 "П".	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Южная	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Радченко	Оренбургская область, Соль-Илецкий район, г. Соль-Илецк, ул. Российская
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>расположение относительно крупных магистралей</b>			есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Наличие инженерных сетей, их близость</b>		имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации	имеются всех необходимые коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>Условия финансирования</b>		Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства	Собственные или заемные средства
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	2330,0	3106,2	3365,1
<b>наличие ветхих строений</b>			нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2330,0	3106,2	3365,1
<b>Площадь</b>		538,37	900	400	600
Корректировка,	%		1,13	0,93	1,03
Скорректированная цена	руб./кв.м		2622,3	2901,0	3450,0
<b>Валовая коррекция</b>			87	81	77
<b>Весовой коэффициент</b>			0,32	0,33	0,34
<b>Рыночная стоимость</b>	руб./кв.м	2999,4	845,6	971,0	1182,9
<b>Всего</b>	руб.	1614783			



Для проверки однородности выборки значений воспользуемся математическим аппаратом теории статистики (например, И.И.Елисеева, М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика", 2001; <http://allcalc.ru/node/89>). Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как отношение среднеквадратического отклонения значений к среднему арифметическому значению выборки по следующей формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} 100 \%$$

где,

V - коэффициент вариации,

$\bar{x}$  – среднее арифметическое значение выборки

S - среднеквадратическое отклонение значений выборки, которое в свою очередь определяется по формуле:

$$S = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

n - количество значений в выборке,

$x_i$  - i-ое значение выборки

Для определения коэффициента вариации оценщик воспользовался функцией MS Excel:

V =СТАНДОТКЛОН.Г()/СРЗНАЧ()

Как видно из приведенных аналогов, разброс цен за 1 кв. м. достаточно большой. В этой связи для обоснованного обобщения цен аналогов была проведена статистическая обработка цен аналогов путем расчета среднеквадратического отклонения. Значение среднеквадратического отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения нормальным распределением описывается значений ряда чисел. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Таблица 12.18. Расчет Коэффициента вариации

Объект оценки	Скорректированная стоимость Аналога №1, руб	Скорректированная стоимость Аналога №2, руб	Скорректированная стоимость Аналога №3, руб	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
площадью 897,84 м <sup>2</sup>	2330,0	2578,1	3062,2	14,01 %	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 1465,02 м <sup>2</sup>	2073,7	2298,6	2725,7	14,0%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 157,61 м <sup>2</sup>	3471,7	3851,7	4576,5	14,16%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)

площадью 1172,84 м <sup>2</sup>	2192,3	2425,4	2884,3	14,08%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 75,7 м <sup>2</sup>	4117,6	4555,2	5417,3	14,08%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 77,2 м <sup>2</sup>	4099,0	4534,7	5392,9	14,08%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 672,72 м <sup>2</sup>	2491,3	2756,1	3277,7	14,09%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 162,01 м <sup>2</sup>	3456,5	3823,9	4547,6	14,08%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 545,55 м <sup>2</sup>	2614,3	2892,2	3439,5	14,08%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 257,21 м <sup>2</sup>	3107,9	3438,2	4088,9	14,08%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 2106,07 м <sup>2</sup>	1916,2	2119,8	2521,0	14,09%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 281,47 м <sup>2</sup>	3044,1	3367,7	4005,0	14,08%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 1081,93 м <sup>2</sup>	2233,4	2470,8	2938,4	14,08%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 2445,25 м <sup>2</sup>	1851,5	2048,3	2435,9	14,08%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)
площадью 538,37 м <sup>2</sup>	2622,3	2901,0	3450,0	14,08%	до 0,33 (Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0.33)

Вывод: Выборка цен предложений объектов аналогов репрезентативна, распределение ее элементов соответствует закону нормального распределения. Коэффициент вариации равен 13,09%, что ниже нормативного (порогового) значения 0,33 (33%).

**Метод прямой капитализации** – способ оценки имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной или равномерно растущей величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал. Коэффициент капитализации определяется из данных рынка путем выявления взаимосвязи между чистым годовым операционным доходом от эксплуатации объектов и их рыночной стоимостью.

В основе метода анализа дохода лежит финансовая формула, приводящая доходы по оцениваемому объекту к их текущей стоимости.

$$V_{oc} = \frac{NOI}{R_{kap}},$$

где:  $V_{oc}$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$NOI$  – чистый операционный доход;

$R_{kap}$  – коэффициент капитализации

### **Определение величины ставки капитализации**

**Коэффициент капитализации** – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется *общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода*. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Выбор коэффициента капитализации является одним из ключевых моментов оценки. В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется ключевая ставка, к которой добавляется общерыночный риск, премия за ликвидность объекта и премия за менеджмент.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$R_{kap} = i_o + i_c + i_{in} + i_l$$

где

$i_o$  – ключевая ставка, %;

$i_c$  – общерыночный риск, %;

$i_l$  – премия за ликвидность объекта, %;

$i_{in}$  – премия за качество менеджмента, %.

Поскольку в данном отчете оценивается единый объект недвижимости – НТО на земельном участке, расчет коэффициента капитализации аналогичен расчету ставки дисконтирования для земли.

Ключевая ставка Центрального Банка России на дату оценки.



Данный индикатор составил на дату оценки 16,0% (Источник информации: Бюллетень фондового рынка Банка России).

#### **Премия за низкую ликвидность недвижимости**

Поправка на длительную экспозицию при продаже и время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора.

Учитывая невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую получит потенциальный инвестор при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода за время экспонирования объекта.

В данном случае срок экспозиции может составить пределах 1-2 месяцев, на основе ключевой ставки поправка составит:  $2 \text{ мес.} \times 16,0\% / 12 \text{ мес.} = 2,7\%$

#### **Премия за инвестиционный менеджмент**

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Данный риск оценить достаточно трудно, и для объектов аналогичных рассматриваемым в практике оценочной деятельности принимается от 0,5% до 5 %.

В данном случае принимаем премию в следующем размер: 5,0%

### **Расчет поправки на риск вложения**

Таблица 12.19

Возможные риски	Ранг риска									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Природно-климатические риски</b>										
природные риски (изменчивость погодных условий, стихийные бедствия, нашествие вредителей)								1		
экологические риски (загрязнение окружающей среды, изменение климата)					1					
<b>Производственные риски</b>										
требования к безопасности реализации продукции	1									

Возможные риски	Ранг риска									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
трата реализуемой продукции			1							
производственные травмы, поломки машин и оборудования	1									
логистические изменения, устаревание продукции	1									
<b>Правовые риски</b>										
невыполнение договорных обязательств контрагентами						1				
погрешности в документах										
нестабильность политики		1								
изменения в законодательстве		1								
<b>Экономические и финансовые риски</b>										
динамика рыночной конъюнктуры (колебание экспортных и импортных цен на продукцию и средства производства)		1								
просчеты маркетинга (изучение потребностей, прогнозирование спроса, организация сбыта)					1					
предпринимательский риск (ошибочные решения, неэффективное хозяйствование)					1					
низкая ликвидность						1				
недостаток ресурсов								1		
насыщения рынка					1					
срывы финансирования (субсидии на кредитование)	1									
Неустойчивость валюты, валютные потери	1									
<b>Социальные риски</b>										
социальные конфликты		1								
преступность в регионе		1								
трудовые конфликты		1								
человеческий фактор (снижение трудовой активности, хищения)			1							
Количество наблюдений	5	6	2	0	3	2	0	1	0	0
Взвешенный итог	5	12	6	0	15	12	0	8	0	0
<b>Сумма</b>	<b>58</b>									
<b>Количество факторов</b>	<b>19</b>									
<b>Средневзвешенное значение</b>	<b>3,05</b>									

**Таблица расчета ставки капитализации**

Таблица 12.20

Наименование риска	Величина, %
Ключевая ставка	16,0
Поправка за предпринимательский риск	3,05
Премия за ликвидность объекта	2,7
Премия на инвестиционный менеджмент	5,0
<b>СУММА</b>	<b>25,75</b>

### Фактор сезонности

Факторы сезонности и роста оборота розничной торговли могут оказывать значительное влияние на арендную плату объектов недвижимости.

Сезонность имеет особое значение для многих видов бизнеса. Например, в отпускном сезоне в курортных зонах спрос на аренду жилой недвижимости значительно возрастает, поскольку ряд

людей предпочитает провести свой отдых на пляже или в курортной зоне. В таких случаях владельцы объектов недвижимости могут повышать арендные платежи в соответствии с увеличивающимся спросом. Сезонные факторы также могут влиять на аренду коммерческой недвижимости, так как бизнесы, основанные на сезонных тенденциях, могут быть готовы платить выше за аренду в определенный период времени.

Рост оборота розничной торговли непосредственно связан с сезонностью и оказывает влияние на арендную плату. Если розничные торговые точки находятся вблизи объекта – ценообразующего фактора и их оборот возрастает, то владельцы могут стремиться повысить арендные платежи. Это может быть связано с повышенным потоком покупателей, повышением цен на товары или привлекательностью окружающей обстановки для клиентов. Обратно, если розничные торговые точки испытывают снижение оборота, то владельцы объектов недвижимости снижают арендные ставки, чтобы привлечь новых арендаторов.

В обоих случаях влияние на арендную плату значительно. Владельцы объектов недвижимости стремятся максимизировать свою прибыль и, основываясь на факторах сезонности и изменениях оборота розничной торговли, как следствие принимают решения о повышении или снижении арендных ставок.

Анализируя статистические данные представленные на официальном сайте муниципального образования Соль-Илецкий городской округ ( <https://soliletsk.ru/potrebitelskij-ryinok.html>), Оценщиком выявлены значительные изменения величин розничной торговли в течении года, по месяцам. Анализ оборота розничной торговли за периоды 2022 г.-2023 г. представлены в Таблицах 12.21-12.22.

Таблица 12.21

месяц	Оборот розничной торговли, тыс. руб. за период 2022 г.	Период размещения объектов (01.04.-30.09)	Период не вошедший в интервал времени размещения объектов	Коэффициент корректировки на фактор сезонности.
январь	215214,0		215214,0	
февраль	221126,0		221126,0	
март	247487,0		247487,0	
апрель	н/д	н/д		
май	274578,0	274578,00		
июнь	348226,0	348226,0		
июль	527759,0	527759,0		
август	539684,0	539684,0		
сентябрь	324770,0	324770,0		
октябрь	309547,0		309547,0	
ноябрь	291322,0		291322,0	
декабрь	н/д		н/д	
ИТОГО:		2015017,0	1284696,0	2015017,0/1284696,0 <b>1,57</b>

Таблица 12.22

месяц	Оборот розничной торговли, тыс. руб. за период 2023 г.	Период размещения объектов (01.04.-30.09)	Период не вошедший в интервал времени размещения объектов	Коэффициент корректировки на фактор сезонности.
январь	205039,0		205039,0	
февраль	194146,0		194146,0	
март	224288,0		224288,0	
апрель	212231,0	212231,0		
май	225796,0	225796,0		
июнь	261247,0	261247,0		
июль	415346,0	415346,0		
август	452085,0	452085,0		
сентябрь	266844,0	266844,0		
октябрь	248422,0		248422,0	
ноябрь	230405,0		230405,0	

декабрь	283506,0		283506,0	
ИТОГО:		1833549,0	1385806,0	1833549,0/1385806,0
				<b>1,32</b>

Исходя из анализа оборота розничной торговли за два предыдущих года, коэффициент учитывающий фактор сезонного колебания рынка в период действующего курортного сезона, составил 1,445 (среднее за два года).

Поскольку рыночная объектов, коэффициент капитализации и поправка на фактор сезонности рассчитаны, далее определяем величину платежа за оцениваемый объект.

Таблица 12.23. Итоговые расчеты

Площадь объекта	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. ( $V_{\text{оц}}$ )	Коэффициент капитализации	Период, лет (Срок предоставления права на размещение Объекта: с 01 апреля 2024 года по 30 сентября 2024года.)	Коэффициент корректировки на фактор сезонности.	Рыночная стоимость права на размещение (арендной платы) нестационарных парковых объектов на территории парка им. П.А. Персиянова
		( $R_{\text{кап}}$ )			
		25,75%	0,5	1,445	
площадью 897,84 м <sup>2</sup>	2380215	612905,4	306452,68	442824,1	442824,1
площадью 1465,02 м <sup>2</sup>	3458670	890607,5	445303,76	643463,9	643463,9
площадью 157,61 м <sup>2</sup>	626385,8	161294,3	80647,172	116535,2	116535,2
площадью 1172,84 м <sup>2</sup>	2928762	754156,2	377078,11	544877,9	544877,9
площадью 75,7 м <sup>2</sup>	356217	91725,88	45862,939	66271,95	66271,95
площадью 77,2 м <sup>2</sup>	361644,8	93123,54	46561,768	67281,75	67281,75
площадью 672,72 м <sup>2</sup>	1914573	493002,5	246501,27	356194,3	356194,3
площадью 162,01 м <sup>2</sup>	639959,2	164789,5	82394,747	119060,4	119060,4
площадью 545,55 м <sup>2</sup>	1631478	420105,6	210052,79	303526,3	303526,3
площадью 257,21 м <sup>2</sup>	913435,3	235209,6	117604,79	169938,9	169938,9
площадью 2106,07 м <sup>2</sup>	4606539	1186184	593091,9	857017,8	857017,8
площадью 281,47 м <sup>2</sup>	979346,4	252181,7	126090,85	182201,3	182201,3
площадью 1081,93 м <sup>2</sup>	2758796	710390	355194,99	513256,8	513256,8
площадью 2445,25 м <sup>2</sup>	5168092	1330784	665391,85	961491,2	961491,2
площадью 538,37 м <sup>2</sup>	1614783	415806,6	207903,31	300420,3	300420,3

### 13 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу (100%).

Объект оценки	ЗП, руб.	СП, руб.	ДП, руб.	РС, руб.
площадью 897,84 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	442824,1	<b>442 824,1</b>
площадью 1465,02 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	643463,9	<b>643 463,9</b>
площадью 157,61 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	116535,2	<b>116 535,2</b>
площадью 1172,84 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	544877,9	<b>544 877,9</b>
площадью 75,7 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	66271,95	<b>662 71,95</b>
площадью 77,2 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	67281,75	<b>672 81,75</b>
площадью 672,72 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	356194,3	<b>356 194,3</b>
площадью 162,01 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	119060,4	<b>119 060,4</b>
площадью 545,55 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	303526,3	<b>303 526,3</b>
площадью 257,21 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	169938,9	<b>169 938,9</b>
площадью 2106,07 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	857017,8	<b>857 017,8</b>
площадью 281,47 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	182201,3	<b>182 201,3</b>
площадью 1081,93 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	513256,8	<b>513 256,8</b>
площадью 2445,25 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	961491,2	<b>961 491,2</b>
площадью 538,37 м <sup>2</sup>	<i>мотивированный отказ</i>	<i>применялся частично в рамках ДП</i>	300420,3	<b>300 420,3</b>

Оценщик \_\_\_\_\_



Москвитина Л.В.



Копии информационно-аналитических материалов

Земельные участки

Аналог 1

[https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9sot.\\_izhs\\_2933604447](https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2933604447)

**Участок 9 сот. (ИЖС)**

1 350 000 Р  
130 000 Р за сотку  
[https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9sot.\\_izhs\\_2933604447](https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2933604447)

8 987 850-81-58

Позвонить продавцу  
Позвонить агенту

**Спросите у продавца**

Здравствуйте

Есть вопросы? Так же есть? Хотите видеть фотографии?

**Об участке**  
Площадь: 9 сот

**Расположение**  
Одесинская область, Сель-Илецкий г.к., Сель-Илеца, Южная ул. [Ссылка на карту](#)

**Описание**  
Продается земельный участок по ул. Южная (франц. или Анжуй) общей площадью 900 кв. м, категория - ИЖС.  
Кадастровый номер: 55-47-0161019-819.

14.03.2020 09:47 - 1 июня 2018 - 272 просмотра и 0 запросов [Попросить](#)

**1 350 000 Р**  
130 000 Р за сотку  
[https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9sot.\\_izhs\\_2933604447](https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2933604447)

8 987 850-81-58

Позвонить продавцу  
Позвонить агенту

**Спросите у продавца**

Здравствуйте

Есть вопросы? Так же есть? Хотите видеть фотографии?

**Дана Мануилова**  
Частное лицо  
14 мая 2018 в январе 2018

**CHANGAN AUTO**  
**UNI-K**  
Притяните индивидуальности

Посмотрите, как часто покупают этот автомобиль

**Участок 4 сот. (ИЖС)**

800 000 Р

6 986 770-59-59

Позвоните, сообщив код

Спросите у продавца

Об участии

Расположение

Описание

Кредит до 30 000 000 Р от 3,9%

Кредитная карта «Тинькофф Платинум»

Кредитная карта «Тинькофф Платинум»

С лимитом до 1 000 000 Р

**Участок 6 сот. (ИЖС)**

1 300 000 Р

8 067 050-09-55

На цели размером с дом

Кредит наличными

Оформите онлайн по паспорту

**Участок 6 сот. (ИЖС)**

1 300 000 Р

8 067 050-09-55

Кредит наличными

Оформите онлайн по паспорту

**Описание**

Продается участок 6 соток в поселке Соль-Илецк. Сделка происходит с нами и мы предоставляем все документы. Как проверить свой кредитный рейтинг?

- Агентство "Мирная Недвижимость" предоставляет доступные юридические сопровождение по данному объекту;
- работаем с ипотекой, добавляем сделки от банков;
- работаем с застройщиками ИЖС, учредителями и владельцами сделок!

Такая местность, самая чистая в Крайнем Севере! Рядом кафе, рестораны, рынок, домик для отдыха, отличное расположение. Идеальное место для отдыха, построить дом своей мечты, магазин или кафе, стать для отдыха.

Местное население по адресу ул. Рабочих 35 «а».

- Сделка по границе участка. Сделка официальная.
- Один собственник. Все документы оформлены. Документы готовы к сделке.

Прочие "Мирная Недвижимость".

- В компании работают специалисты с опытом работы в сфере недвижимости.
- Консультации специалистов бесплатно, с нами вы всегда будете довольны своим выбором.
- Только у нас есть сайт компании ИЖС и ипотека, что позволяет сэкономить ваши деньги.

Мы надежные партнеры, потому что нам выгодно сделать на рынке недвижимости 30 лет, что означает стабильность и доверие.

Мы являемся членами Российской Гильдии Риэлторов.

Все подробности по телефону. Просьба по предварительной договоренности. Звоните!

## Фотографии объекта







## Документы предоставленные Заказчиком

МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ  
«ЦЕНТР КУЛЬТУРНОГО РАЗВИТИЯ»  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
СОЛЬ-ИЛЕЦКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

461500, г. Соль-Илецк  
ул. Персиянова, 40/1  
тел.: 89228112066  
25328@List.ru

«30» ноября 2023 г.

№ 133

ООО «Бюро оценки и судебной экспертизы»  
Директор В.В. Грицюк

Уважаемый Виталий Владимирович

МАУК «ЦКР» просит провести расчет стоимости размещения объектов НПО на территории парка, находящегося по адресу: г. Соль-Илецк ул. Персиянова 40 П. Приложение прилагается.

Директор МАУК «ЦКР»



*Ю.А. Терещенко* Ю.А. Терещенко

Исп: О.В. Савельев  
Тел: 8-9228112066

Локальное местоположения объекта № 15



Рекомендвано: празвоые атракционы, багуг, лотки для розничной торговли

X

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 538,37 кв. м. (5 794,92 кв. фут.)

Расстояние: 94,40 м (309,70 фут.)

Локальное местоположения объекта № 13



Рекомендовано: игры шашки, открытые музеи и выставки, пешеходная дорожка, мини-погод

X

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 1 081,93 кв. м. (11 645,79 кв. фут.)

Расстояние: 312,69 м (1 025,88 фут.)

Локальное местоположения объекта № 14



Рекомендовано: карусель, дитская, карусель карнавальная, лунатарк, комнаты смежа, страха, батут

X

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 2 445,25 кв. м. (26 320,49 кв. фут.)

Расстояние: 215,12 м (705,78 фут.)



Локальное местоположения объекта № 11



Рекомендовано: игры, выставки, открытые музеи и выставки

X

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 2 106,07 кв. м. (22 669,59 кв. фут.)

Расстояние: 220,88 м (724,66 фут.)

Примечание: полезная площадь составляет - 928,73 м<sup>2</sup>

Локальное местоположения объекта № 12



Рекомендовано: лотки для розничной торговли, призовые аттракционы

X

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 281,47 кв. м. (3 029,71 кв. фут.)

Расстояние: 67,79 м (222,39 фут.)

Локальное местоположение объекта № 9



Рекомендовано: карусель детская, карусель карнавальная

Измерить расстояние  
Продлите траекторию, нажимая на карту  
Общая площадь: 545,55 кв. м. (5 872,27 кв. фут.)  
Расстояние: 93,18 м (305,70 фут.)

X

Локальное местоположение объекта № 10



Рекомендовано: карусель детская, карусель карнавальная

Измерить расстояние  
Продлите траекторию, нажимая на карту  
Общая площадь: 257,21 кв. м. (2 768,56 кв. фут.)  
Расстояние: 70,37 м (230,86 фут.)

X

Локальное местоположение объекта № 7



Рекомендовано: автодорог

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 672,72 кв. м. (7 241,07 кв. фут.)

Расстояние: 130,66 м (428,68 фут.)

Локальное местоположение объекта № 8



Рекомендовано: лотки для розничной торговли, призовые аттракционы

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 162,01 кв. м. (1 743,88 кв. фут.)

Расстояние: 64,72 м (212,35 фут.)



Локальное местоположения объекта № 5



Рекомендовано: лотки для розничной торговли

X

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 75,70 кв. м. (814,81 кв. фут.)

Расстояние: 40,01 м (131,28 фут.)

Локальное местоположения объекта № 6



Рекомендовано: лотки для розничной торговли

X

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 77,20 кв. м. (830,92 кв. фут.)

Расстояние: 45,28 м (148,56 фут.)

Локальное местоположения объекта №3



Рекомендовано: лотки для розничной торговли

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 157,61 кв. м. (1 696,45 кв. фут.)

Расстояние: 50,43 м (165,45 фут.)

X

Локальное местоположения объекта № 4



Рекомендовано: павильон игровых автоматов, празовые аттракционы, башня свободного падения, кинотеатр XD, карусель

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 172,84 кв. м. (1 862,34 кв. фут.)

Расстояние: 178,45 м (585,47 фут.)

X

Локальное местоположения объекта № 1

Объект находится на первой входной группе со стороны ул. Персинова



Рекомендовано: угловая павильона игровых автоматов, призовых аттракционов

X

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 897,84 кв. м. (9 664,26 кв. фут.)

Расстояние: 126,78 м (415,93 фут.)

Локальное местоположения объекта №2



Рекомендовано: лотки для розничной торговли, Башня свободного падения, семейная катальная гора, игровые павильоны, призовые аттракционы

X

Измерить расстояние

Продлите траекторию, нажимая на карту

Общая площадь: 1 465,02 кв. м. (15 769,30 кв. фут.)

Расстояние: 228,36 м (749,20 фут.)



Согласовано:

Начальник отдела культуры

В.Ю. Марковская

Утверждено:

Директор МАУК «ЦКР»

Ю.А. Терещенко

Парк им. П.А. Пермякова в городе Соль-Илецк принадлежит на праве оперативного управления муниципальному автономному учреждению культуры «Центр культурного развития» муниципального образования Соль-Илецкий городской округ».

Кадастровый номер: 56:07:010:054:72

Земельный участок по адресу: обл. Оренбургская, г. Соль-Илецкий, ул. Пермякова, 40

Уточненная площадь: 39,703 кв.м. является центром притяжения жителей жителей города Соль-Илецк, а также гостей города в летний период. В парке отдают культуру проводятся разнообразные мероприятия. День города и Арубужный фестиваль также проводятся в парке. Полезна площадь под размещение нестационарных парковых объектов составляет: 11936,79 кв.м

Ситуационный план на размещение сезонных, нестационарных парковых объектов (торг. сев.е. объекты, аттракционы - парк им. Пермякова

Публичная кадастровая карта России



Нестационарный парковый объект (далее НПО) - парковый объект, не относящийся к объектам капитального строительства и не являющийся объектом недвижимости, представляющий собой сооружение или конструкцию, не связанную прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подполчения (технологического присоединения) и сетей инженерно-технического обеспечения, в том числе нестационарные торговые объекты, передвижные сооружения (передвижные средства развозной и разносной уличной торговли, пункт проката спортивного инвентаря, аттракционы, лунка-парки и т.п. далее)

Концепция парка — единое пространство для отдыха и развлечения, украшенное световыми фигурами, современными аттракционами и лотками для розничной торговли.

Обязательные условия и владельцам нестационарных парковых объектов

1. Уборка прилегающей территории, покос травы, оплата электроснабжения.
2. Внешний вид аттракциона должен соответствовать концепции парка (светодиодная подсветка, эстетичный вид аттракциона и лотков с розничной торговлей)



## Документы, регламентирующие деятельность оценщика





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 5991R/776/500084/22

г. Оренбург, России

«02» декабря 2022 г.

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5991R/776/500084/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Москвитина Людмила Викторовна  
460000, Россия, г. Оренбург, ул. Театральная, д. 31, кв. 30  
ИНН: 560910365333
2. **СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
С 00:00 часов «15» декабря 2022 г. по 24:00 часов «14» декабря 2023 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком Факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»  
 /А.В. Лашин/

Страхователь:  
 /Л.В. Москвитина/

Менеджер договора со стороны Страховщика: Пашко Ирина Сергеевна  
Тел: 8(3532) 540-998, электронная почта: PashkoIS@alfastrah.ru

