

УТВЕРЖДАЮ:

Председатель
Минусинской ТПП

_____ Демидова Н.И.

« _____ » _____ 2023г.

Заключение эксперта

№137.03.00084

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СУДЕБНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

По определению: судьи Красноярского краевого суда Андришина Д.В. от 27 февраля 2023 г.

Исполнитель: Союз «Минусинская торгово-промышленная палата».
Эксперт Кирюшенко Д.В.

адрес: Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Ванеева, 17, офис 55

Даты проведения экспертизы: 08.10.2012 г.; 01.01.2012 г.; 05.09.2017 г.;
01.01.2020 г.; 18.06.2020 г.

Дата составления заключения: 15 апреля 2023 г.

1.ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Номер заключения	137.03.00084
Номер дела	Административное дело №3А-7/2023
Вид судебной экспертизы	Судебная оценочная экспертиза
Тип экспертизы	Дополнительная
Наименование суда, назначившего экспертизу	Красноярский краевой суд
Основание для проведения экспертизы:	Определение судьи Красноярского краевого суда Андришина Д.В. от 27.02.2023 г.
Информация об экспертной организации	Союз «Минусинская торгово-промышленная палата», ИНН 2455015244 / КПП 245501001. Юридический адрес и адрес местонахождения: 662603, Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Ванеева, д.17, офис 55. Полис страхования в ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-008750/22 от 09.09.2022 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия полиса с 15 сентября 2022 г. по 14 сентября 2023 г.
Полномочия экспертной организации и квалификация специалистов	Союз «Минусинская торгово-промышленная палата» (Минусинская ТПП) действует на основании Устава Минусинской ТПП, утвержденного учредительным собранием 23.01.1998 г., зарегистрированного Управлением юстиции Администрации Красноярского края 29.10.1998 г., с изменениями от 29.12.2016 года. Палата по своим уставным требованиям действует в рамках полномочий, установленных Уставом ТПП РФ и «Законом о торгово-промышленных палатах Российской Федерации» №5340-1 от 07.07.1993г. В соответствии с Правами торгово-промышленных Палат, статья 12, Палаты имеют право «осуществлять независимую экспертизу проектов нормативных актов в области экономики, а также по другим вопросам, затрагивающим интересы предприятий и предпринимателей». Специалист, выполнивший данную работу, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области экспертиз.
Данное заключение выполнили специалисты Минусинской ТПП:	Оценщик I категории Кирюшенко Дина Викторовна Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП №517212 от 15.09.2005 г. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» от 31.07.2014г., НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости», № 023377-1 от 02.07.2021 г., выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» Член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (номер в реестре 1099, свидетельство о членстве №01145, выдано 25.05.2018г.). Полис страхования ответственности оценщика в ООО «Абсолют Страхование» №022-073-008632/22, срок действия полиса с

	24.06.2022г. по 23.06.2023г., страховая сумма 1000000 (Один миллион) рублей. Телефон: (39132)4-02-96. E-mail: urtp@minusa.ru . Адрес: 662603, Красноярский край, г.Минусинск, ул.Ванеева, 17, офис 55
	В соответствии со ст. 171 ГПК РФ экспертам разъяснены права и обязанности, предусмотренные ст. 85 ГПК РФ. Эксперты предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ. <p style="text-align: right;">_____ Кирюшенко Д.В.</p>
Объекты экспертизы:	Недвижимое имущество: Земельные участки с кадастровыми номерами 24:23:0000000:6642; 24:23:0201002:38; 24:23:0000000:158; 24:23:0000000:172; 24:23:0000000:162; 24:23:0301003:272; 24:23:0301003:275; 24:23:0301003:265; 24:23:0301003:266; 24:23:0301003:255; 24:23:0503001:268; 24:23:0601004:185; 24:23:0601004:192; 24:23:0601004:226; 24:23:0601003:174; 24:23:0301003:313; 24:23:0301003:314; 24:23:0301003:311; 24:23:2601003:158; 24:23:2601003:162.
Дата осмотра объектов экспертизы:	03.05.2022 года (в рамках первичной экспертизы)
Сроки проведения экспертизы и составления заключения	С 03.04.2023 года до 15.04.2023 года.
Перед экспертом поставлены вопросы:	1. Какова величина рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 24:23:0000000:6642 по состоянию на 08 октября 2012 года; 24:23:0201002:38 по состоянию на 08 октября 2012 года; 24:23:0000000:158 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0000000:172 по состоянию на 05 сентября 2017 года; 24:23:0000000:162 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:272 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:275 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:265 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:266 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:255 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0503001:268 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601004:185 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601004:192 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601004:226 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601003:174 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:313 по состоянию на 01 января 2020 года;

	24:23:0301003:314 по состоянию на 18 июня 2020 года; 24:23:0301003:311 по состоянию на 01 января 2020 года; 24:23:2601003:158 по состоянию на 01 января 2020 года; 24:23:2601003:162 по состоянию на 01 января 2020 года?
Предоставленные материалы:	1. Определение судьи Красноярского краевого суда Андришина Д.В. от 27 февраля 2023 г. 2. Административное дело №3А-7/2023 по административному иску акционерного общества «Березовское» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в 6 томах
Цель проведения судебной оценочной экспертизы	Ответы на вопросы, поставленные в определении судьи Красноярского краевого суда Андришина Д.В. от 27 февраля 2023 г.
Допущения, используемые при проведении экспертизы	Земельные участки, являющиеся объектами судебной оценочной экспертизы, рассматриваются в предположении, что они являются свободными от застройки, свободные от обременений.
Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперт руководствовался при разрешении поставленных вопросов	1. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»; 2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (в действующей редакции на дату составления экспертизы); 3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; 4. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №5)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2014 года № 611; 6. Стандарты и Правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Региональная ассоциация оценщиков. 7. Порядок проведения судебной экспертизы экспертными организациями торгово-промышленных палат в РФ. Методические рекомендации СТО ТПП 21-87-17 8. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИН-ФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ; 9. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002; 10. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. и практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Определением судьи Красноярского краевого суда Андришина Д.В. от 27 февраля 2023 г. перед экспертом для получения ответа поставлен следующий вопрос:

1. Какова величина рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 24:23:0000000:6642 по состоянию на 08 октября 2012 года; 24:23:0101002:38 по состоянию на 08 октября 2012 года; 24:23:0000000:158 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0000000:172 по состоянию на 05 сентября 2017 года; 24:23:0000000:162 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:272 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:275 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:265 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:266 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:255 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0503001:268 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601004:185 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601004:192 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601004:226 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601003:174 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:313 по состоянию на 01 января 2020 года; 24:23:0301003:314 по состоянию на 18 июня 2020 года; 24:23:0301003:311 по состоянию на 01 января 2020 года; 24:23:2601003:158 по состоянию на 01 января 2020 года; 24:23:2601003:162 по состоянию на 01 января 2020 года?

Термины и определения

В настоящем Заключении экспертизе подлежит рыночная стоимость объектов экспертизы. Экспертиза была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Как субъект гражданских правоотношений оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей экспертизы было использовано следующее определение **рыночной стоимости**, содержащееся в Федеральном законе "Об оценочной деятельности":

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

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

К объектам оценки относятся (ст.5 Федерального закона «Об оценочной деятельности»):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

• иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст.130 ГК РФ).

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст.11.1 Земельного кодекса РФ). Согласно ст.261 Гражданского кодекса РФ, если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (ФСО №2).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (ст.4 ФЗ «Об оценочной деятельности»).

Подходы к оценке (ФСО №5):

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Земельные участки сельскохозяйственного производства, как правило, не имеют улучшений, поэтому затратный подход не применим.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 Федерального стандарта оценки №5.

Последовательность действий эксперта

Процесс экспертизы включал в себя выполнение следующих работ:

1. Изучение материалов, имеющих отношение к предметам экспертизы;
2. Сбор и анализ необходимой информации;
3. Ответы на вопросы, поставленные в определении суда.
4. Составление Заключения.

2.1. Исследование представленных судом материалов

Судебной оценочной экспертизе подлежат материалы дела:

Оригинал Административного дела № 3А-7/2023 в части, касающейся ответов на поставленные перед экспертом вопросы.

2.2. Исследование в части вопроса, поставленного в Определении судьбы Красноярского краевого суда Андришина Д.В. от 27 февраля 2023 г. по делу № 3А-7/2023:

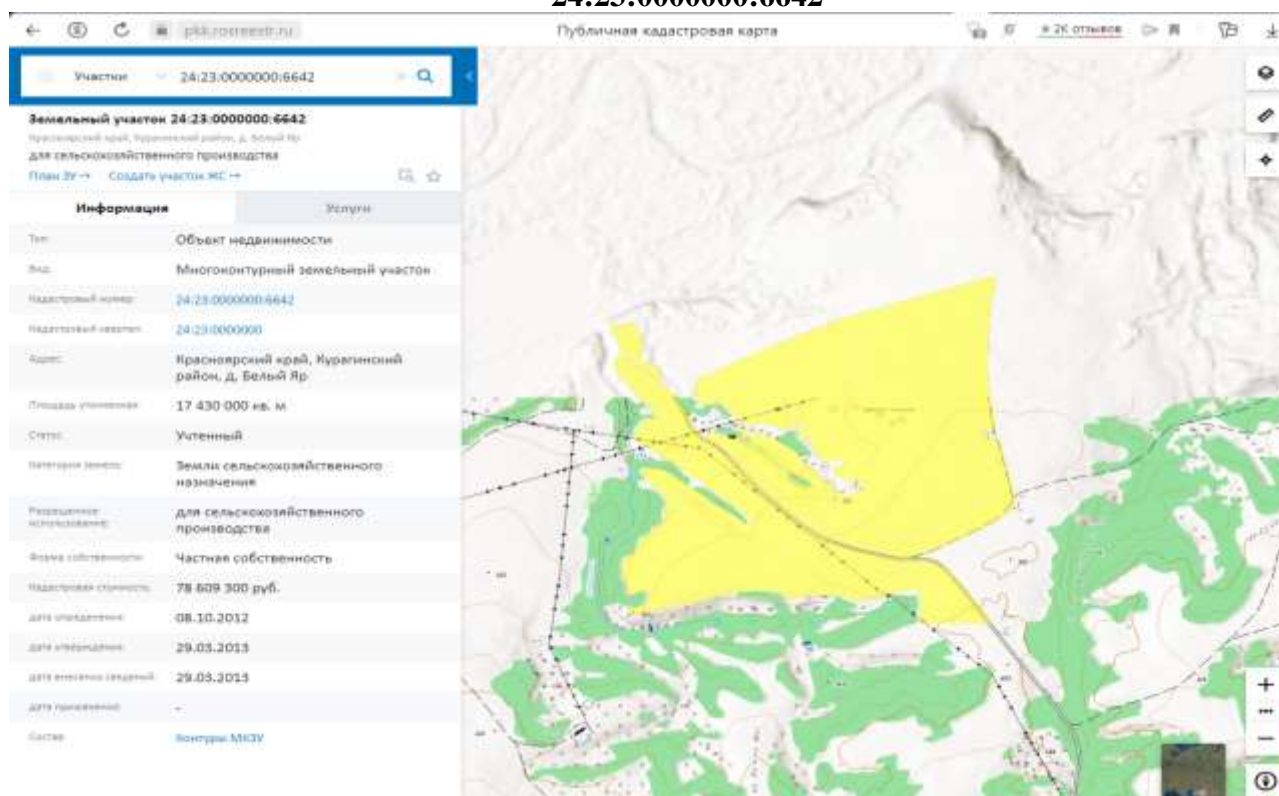
Какова величина рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 24:23:0000000:6642 по состоянию на 08 октября 2012 года; 24:23:0201002:38 по состоянию на 08 октября 2012 года; 24:23:0000000:158 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0000000:172 по состоянию на 05 сентября 2017 года; 24:23:0000000:162 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:272 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:275 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:265 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:266 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:255 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0503001:268 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601004:185 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601004:192 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601004:226 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601003:174 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:313 по состоянию на 01 января 2020 года; 24:23:0301003:314 по состоянию на 18 июня 2020 года; 24:23:0301003:311 по состоянию на 01 января 2020 года; 24:23:2601003:158 по состоянию на 01 января 2020 года; 24:23:2601003:162 по состоянию на 01 января 2020 года?

2.3.1. Идентификация Объектов Судебной оценочной экспертизы

В рамках настоящей Судебной оценочной экспертизы устанавливается рыночная стоимость Объектов судебной оценочной экспертизы:

Информация с сайта <https://pkk.rosreestr.ru> по земельным участкам, являющимся объектами Судебной оценочной экспертизы представлена ниже:

24:23:0000000:6642



Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0201002:38

Земельный участок 24:23:0201002:38
 Красноярский край, Курагинский район, с. Кононово, СХАО "Ранний Восход"
 для сельскохозяйственного производства
 План ЗУ → План Ю → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0201002:38
Кадастровый квартал:	24:23:0201002
Адрес:	Красноярский край, Курагинский район, с. Кононово, СХАО "Ранний Восход"
Площадь участка:	6 723 900 кв. м
Статус:	Учтенный
Назначение земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	30 324 789 руб.
дата определения:	08.10.2012
дата утверждения:	29.03.2013
дата внесения сведений:	29.03.2013
дата прекращения:	-
Ссылка:	Контур ИС У

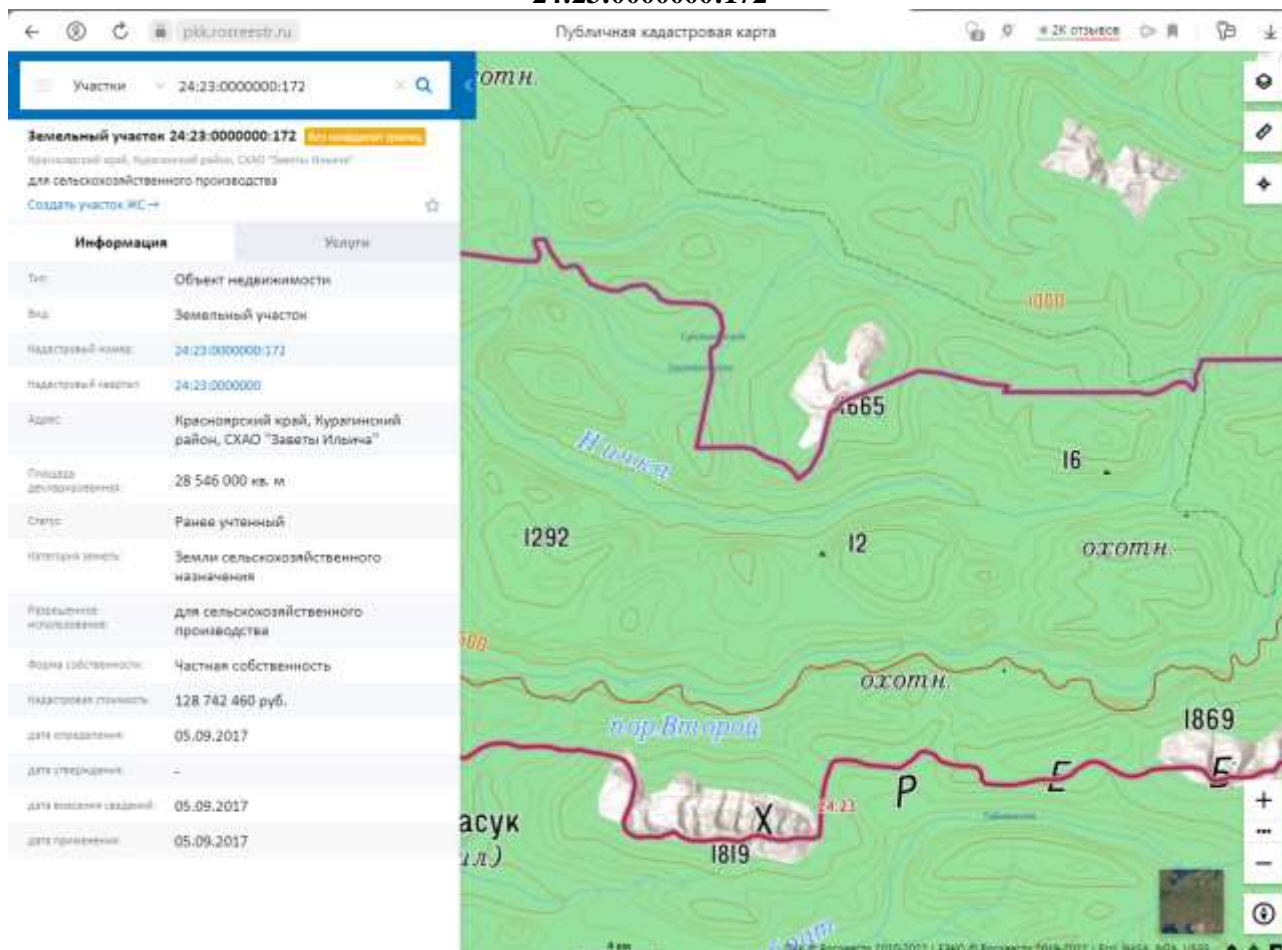
24:23:0000000:158

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0000000:158

Земельный участок 24:23:0000000:158
 Россия, Красноярский край, Курагинский район, с. Кононово, СХАО "Ранний Восход"
 для сельскохозяйственного производства
 Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0000000:158
Кадастровый квартал:	24:23:0000000
Адрес:	Россия, Красноярский край, Курагинский район, с. Кононово, СХАО "Ранний Восход"
Площадь участка/раздела:	51 070 000 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Назначение земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	230 155 466,67 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2013
дата внесения сведений:	08.02.2013
дата прекращения:	-



24:23:000000:162

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Красноярскому краю
кадастровый орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2020, поступившего на рассмотрение 10.12.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 7	
11 декабря 2020г. № КУВН-002/2020-47290251			
Кадастровый номер:	24:23:000000:162		
Номер кадастрового квартала:	24:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.06.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 24:23:0000000:0162; 24:23:06; 24:23:0601001:0001		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Курагинский район, с. Березовское, СХАО "Уральское".		
Площадь, м2:	132460000		
Кадастровая стоимость, руб:	596953066.67		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства, для иных видов сельскохозяйственного использования		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чоуду Анастасия Александровна		

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0301003:272

Земельный участок 24:23:0301003:272
Красноярский край, Курагинский район, участок №2.1
для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0301003:272
Кадастровый квартал:	24:23:0301003
Адрес:	Красноярский край, Курагинский район, участок №2.1
Площадь участка:	2 144 280 кв. м
Статус:	Учтенный
Назначение земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	9 663 555,2 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2013
дата внесения сведений:	08.02.2013
дата призыва:	-

24:23:0301003:275

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0301003:275

Земельный участок 24:23:0301003:275
Красноярский край, Курагинский район, участок № 2.1
для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0301003:275
Кадастровый квартал:	24:23:0301003
Адрес:	Красноярский край, Курагинский район, участок № 2.1
Площадь участка:	3 022 865 кв. м
Статус:	Учтенный
Назначение земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	13 623 044,93 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2013
дата внесения сведений:	08.02.2013
дата призыва:	-

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0301003:265

Земельный участок 24:23:0301003:265
Красноярский край, Курагинский район, участок № 3.1
для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0301003:265
Кадастровый квартал:	24:23:0301003
Адрес:	Красноярский край, Курагинский район, участок № 3.1
Площадь участка:	1 735 580 кв. м
Статус:	Учтенный
Назначение земли:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	7 821 680,53 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2013
дата внесения сведений:	08.02.2013
дата прекращения:	-

24:23:0301003:266

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0301003:266

Земельный участок 24:23:0301003:266
Красноярский край, Курагинский район, участок № 7.1
для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0301003:266
Кадастровый квартал:	24:23:0301003
Адрес:	Красноярский край, Курагинский район, участок № 7.1
Площадь участка:	2 386 129 кв. м
Статус:	Учтенный
Назначение земли:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	10 753 488,03 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2013
дата внесения сведений:	08.02.2013
дата прекращения:	-

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0301003:255

Земельный участок 24:23:0301003:255
Красноярский край, Курагинский район, участок №6.1
для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План НК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0301003:255
Кадастровый квартал:	24:23:0301003
Адрес:	Красноярский край, Курагинский район, участок №6.1
Площадь участка:	1 069 177 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	4 818 424,35 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2013
дата внесения сведений:	08.02.2013
дата приватизации:	-

24:23:0503001:268

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0503001:268

Земельный участок 24:23:0503001:268
Красноярский край, Курагинский район, участок № 22-1
для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План НК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0503001:268
Кадастровый квартал:	24:23:0503001
Адрес:	Красноярский край, Курагинский район, участок № 22-1
Площадь участка:	2 987 379 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	13 114 593,81 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2013
дата внесения сведений:	08.02.2013
дата приватизации:	-

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0601004:185

Земельный участок 24:23:0601004:185
Красноярский край, Курганский район, участок №19
для сельскохозяйственного производства

План БУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0601004:185
Кадастровый квартал:	24:23:0601004
Адрес:	Красноярский край, Курганский район, участок №19
Площадь участка:	4 295 325 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	19 028 289,75 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2013
дата внесения сведений:	08.02.2013
дата прекращения:	-

0,4 км

© Росреестр 2020-2022 | © Росреестр 2020-2022 | SRTM, Фото: NASA, NOAA, USGS

24:23:0601004:192

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0601004:192

Земельный участок 24:23:0601004:192
Красноярский край, Курганский район, участок № 20
для сельскохозяйственного производства

План БУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0601004:192
Кадастровый квартал:	24:23:0601004
Адрес:	Красноярский край, Курганский район, участок № 20
Площадь участка:	1 223 370 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	5 419 529,1 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2013
дата внесения сведений:	08.02.2013
дата прекращения:	-

0,2 км

© Росреестр 2020-2022 | © Росреестр 2020-2022 | SRTM, Фото: NASA, NOAA, USGS

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0601004:226

Земельный участок 24:23:0601004:226
Красноярский край, Курагинский район, участок № 24
для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0601004:226
Кадастровый квартал:	24:23:0601004
Адрес:	Красноярский край, Курагинский район, участок № 24
Площадь участка:	1 935 547 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	8 574 473,21 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2013
дата внесения сведений:	08.02.2013
дата прекращения:	-

24:23:0601003:174

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0601003:174

Земельный участок 24:23:0601003:174
Красноярский край, Курагинский район, участок № 17
для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0601003:174
Кадастровый квартал:	24:23:0601003
Адрес:	Красноярский край, Курагинский район, участок № 17
Площадь участка:	3 620 319 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	15 675 981,27 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2013
дата внесения сведений:	08.02.2013
дата прекращения:	-

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0301003:313

Земельный участок 24:23:0301003:313
Российская Федерация, Красноярский край, Нуратинский район, деревня Вальей Яр, улица Трантовая, 1а
Для эксплуатации нежилого здания коровника
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0301003:313
Кадастровый квартал:	24:23:0301003
Адрес:	Российская Федерация, Красноярский край, Нуратинский район, деревня Вальей Яр, улица Трантовая, 1а
Площадь участка:	102 662 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации нежилого здания коровника
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 207 233 руб.
Дата определения:	01.05.2020
Дата утверждения:	-
Дата окончания сделки:	30.12.2020
Дата прекращения:	01.05.2021

24:23:0301003:314

Публичная кадастровая карта

Участки 24:23:0301003:314

Земельный участок 24:23:0301003:314
Российская Федерация, Красноярский край, Нуратинский район, село Мурино, улица Ленина, 52а
Для эксплуатации нежилого здания коровника
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0301003:314
Кадастровый квартал:	24:23:0301003
Адрес:	Российская Федерация, Красноярский край, Нуратинский район, село Мурино, улица Ленина, 52а
Площадь участка:	111 968 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации нежилого здания коровника
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 406 066,56 руб.
Дата определения:	18.06.2020
Дата утверждения:	-
Дата окончания сделки:	30.03.2021
Дата прекращения:	01.01.2021

Публичная кадастровая карта

Участки - 24:23:0301003:311

Земельный участок 24:23:0301003:311
 Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 2
 Для эксплуатации сооружения АЭС

План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:0301003:311
Кадастровый квартал:	24:23:0301003
Адрес:	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 2
Площадь участка:	5 583 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации сооружения АЭС
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 388 742,38 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.12.2020
дата прекращения:	01.01.2021

24:23:2601003:158

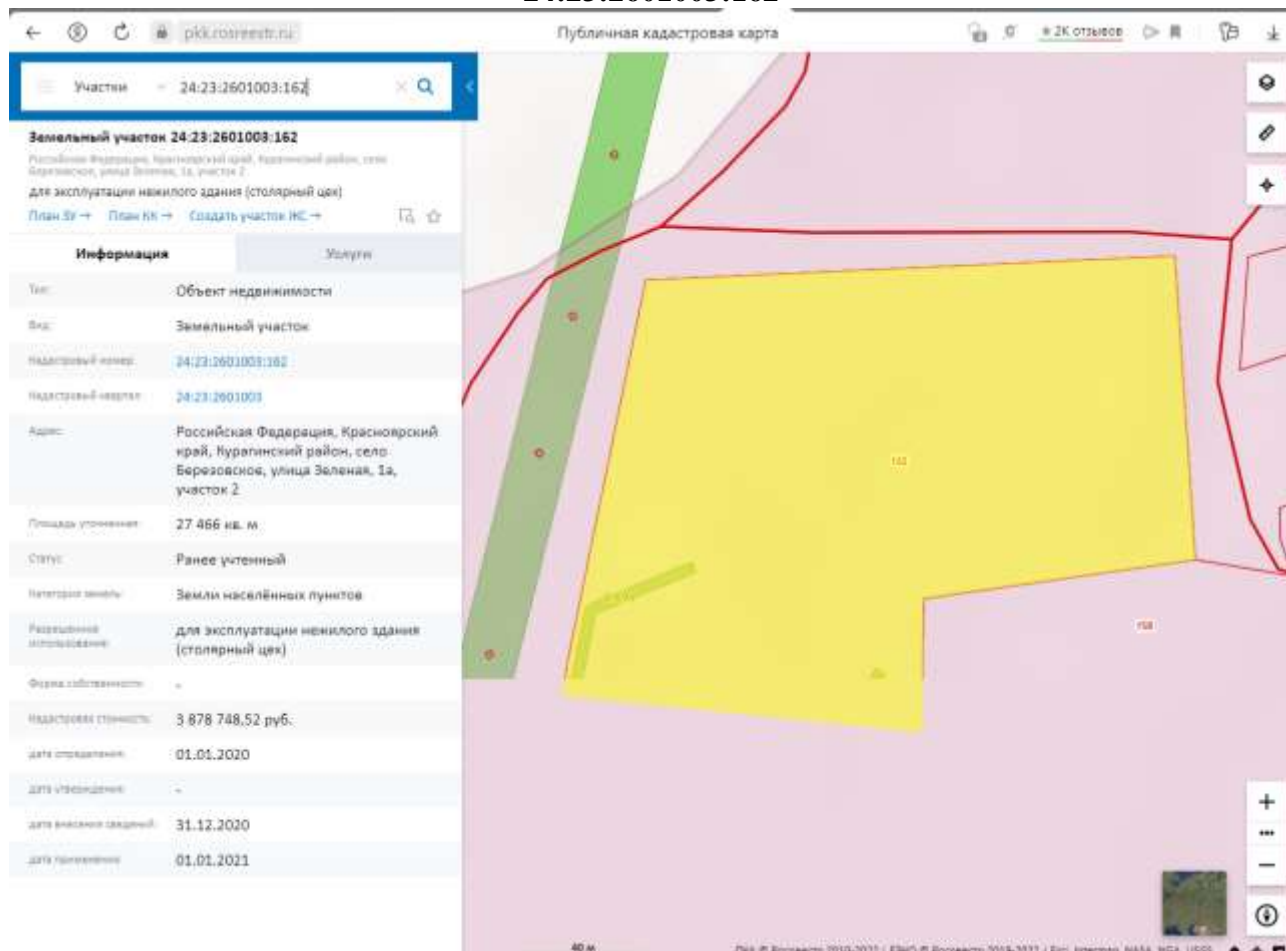
Публичная кадастровая карта

Участки - 24:23:2601003:158

Земельный участок 24:23:2601003:158
 Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Барзевское, улица Зеленая, 1а, участок 1
 для эксплуатации нескольких зданий (гараж тракторный, склад автогаража, автогараж № 1, гараж тракторный, автогараж № 2, машино-тракторная мастерская)

План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24:23:2601003:158
Кадастровый квартал:	24:23:2601003
Адрес:	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Барзевское, улица Зеленая, 1а, участок 1
Площадь участка:	47 963 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации нескольких зданий (гараж тракторный, склад автогаража, автогараж № 1, гараж тракторный, автогараж № 2, машино-тракторная мастерская)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 839 889,23 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	31.12.2020
дата прекращения:	01.01.2021



2.3.2. Характеристика местоположения объектов дополнительной судебной оценочной экспертизы

Объекты судебной оценочной экспертизы расположены в Курагинском районе Красноярского края.

Красноярский край - образован 7 декабря 1934 года. Край расположен в центральной части Сибири. Расстояние от Красноярска до Москвы - 3955 км.

Территория края составляет 2339,7 тыс.км² - 13,8% территории Российской Федерации.

Численность населения края по данным Росстата составляет **2 829 105** чел. (2011).

Около 80 % населения края живут к югу от Ангары — на одной десятой территории края.

Красноярский край граничит с Тюменской, Томской, Кемеровской, Иркутской областями, Республиками Хакасия, Тыва, Саха (Якутия). На территории края расположен географический центр России.

Красноярский край с точки зрения административно-территориального устройства включает административно-территориальные единицы: 13 краевых городов, 3 ЗАТО и 44 района края (в том числе 2 района (Таймырский Долгано-Ненецкий и Эвенкийский как административно-территориальные единицы с особым статусом). Они в свою очередь включают административно-территориальные единицы (8 районных городов, 20 посёлков городского типа, 460 сельсоветов) и их составляющие территориальные единицы (сельские населённые пункты и городские посёлки).

С точки зрения муниципального устройства в границах административно-территориальных и территориальных единиц в крае образованы 17 городских округов и 44 муниципальных района, последние из которых состоят из 27 городских поселений и 487 сельских поселений.

Красноярский край расположен в Центральной и Восточной Сибири. Занимает 13,86 % территории России.

Расположен в бассейне реки Енисея. На севере край омывается водами двух морей Северного Ледовитого океана — Карским морем и морем Лаптевых.

Площадь лесного фонда Красноярского края составляет 168,1 млн га. Леса покрывают 71,02 % территории края. Запасы промышленной древесины оцениваются в 14,4 млрд м³, что составляет 18 % общероссийских запасов древесины. Более половины лесов края приходится на лиственницу, около 17 % на ель и пихту, 12 % на сосну обыкновенную и более 9 % — на сибирский кедр. Леса края на 88 % состоят из хвойных пород.

В крае сконцентрировано 10 % российских запасов древесины.

Промысловое значение имеют: соболь, белка, песец, лисица, горноста́й, а также дикий северный олень. Популяция дикого северного оленя оценивается в 600 тысяч голов. Всего в крае обитает 342 вида птиц и 89 видов млекопитающих.

В реках края водится около тридцати видов промысловых рыб: осётр, стерлядь, таймень, хариус, сиг, другие. В северных районах края обитает около шестидесяти видов рыб.

Курагинский район - Курагинский район является муниципальным районом, одним из крупнейших в Красноярском крае. Площадь района составляет 24,073 тыс. кв. км. Протяженность с запада на восток около 400 км, 2/3 территории района покрыто тайгой. Удаленность центра муниципального района от Красноярска — 506 км. Административный центр района — рабочий поселок Курагино. По данным Красноярскстата на 1 января 2014 г., численность населения составляет 46 652 человека.

Курагинский район граничит на западе с Хакасией, на северо-западе — с Новоселовским, Краснотуранским, Идринским районами, на севере — с Манским, Партизанским, Саянским районами, на востоке — с Иркутской областью, на юге — с Минусинским и Каратузским районами и Республикой Тыва.

На всей протяженности район захватывает несколько природно-климатических зон. Лесостепи северо-восточной части Южно-Минусинской котловины переходят в подтаежную зону Присяянья, а затем в горную тайгу Восточного Саяна. У самой границы с Республикой Тыва в район входят отроги Западного Саяна. На высокогорьях луга сменяются горной тундрой, каменистыми россыпями, нетающими снежными «языками» и ледниками.

По территории района протекают реки Туба, Казыр, Кизир, Шинда, Джебь. В районе много таких уникальных природных образований, как пещеры. Наиболее известны Джебская и Лысанская пещеры.

С соседними районами и краевым центром Курагинский район связан автомобильными дорогами. Через его территорию проходит железнодорожная магистраль Абакан — Тайшет.

В составе Курагинского района — 68 населенных пунктов, объединенных в 22 муниципальных образования: город Артемовск, поселок Большая Ирба, поселок Кошурниково, поселок Краснокаменск, поселок Курагино, поселок Чибижек, а также Алексеевский, Березовский, Брагинский, Детловский, Имисский, Кордовский, Кочергинский, Курский, Марининский, Можарский, Муринский, Пойловский, Рощинский, Черемшанский, Шалоболинский, Щетинкинский сельские советы.

Источники информации: <http://my.krskstate.ru/docs/regions/kuraginskiy-rayon/>

2.3.3. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объектов Судебной оценочной экспертизы) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

- законодательная разрешенность (юридическая допустимость) - соответствие юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
- физическая осуществимость – характеристики объекта (размер и форма земельного участка, строения, транспортная доступность и т. д.), должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
- финансовая обоснованность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечивать чистый доход собственнику;
- максимальная эффективность – максимизация чистого дохода либо достижение максимальной стоимости объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

Вывод: Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объектов, правовой режим, физические условия и текущее состояние, оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования земельных участков с кадастровыми номерами: 24:23:0000000:6642; 24:23:0201002:38; 24:23:0000000:158; 24:23:0000000:172; 24:23:0000000:162; 24:23:0301003:272; 24:23:0301003:275; 24:23:0301003:265; 24:23:0301003:266; 24:23:0301003:255; 24:23:0503001:268; 24:23:0601004:185; 24:23:0601004:192; 24:23:0601004:226; 24:23:0601003:174; 24:23:0301003:313; 24:23:0301003:314; является их текущее использование - для сельскохозяйственной деятельности; для земельного участка с кадастровым номером: 24:23:0301003:311 является его текущее использование - для эксплуатации сооружений АЗС; для земельных участков с кадастровыми номерами: 24:23:2601003:158; 24:23:2601003:162 является их текущее использование - для производственно-складской деятельности.

2.3.4. Сегменты рынка земельных участков, определение сегмента, к которому принадлежат Объекты дополнительной судебной оценочной экспертизы

Оценка рыночной стоимости земельных участков производится для целей установления их реальной кадастровой стоимости, поэтому в соответствии с п. 20 ФСО № 7 данные участки рассматриваются в их фактическом – сервисном - использовании.

В соответствии с законодательством РФ (п.1 ст.7 Земельного кодекса РФ) земельный фонд подразделяется на 7 категорий.

К землям поселений (городов, поселков и сельских поселений) относятся все земли в пределах черты поселений. Черта поселений - это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от земель других категорий. Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны.

В отличие от других категорий земли, которые представляют, как правило, отдельные объекты, относительно независимые и легко отчуждаемые от иных объектов, земли населенных пунктов со всеми улучшениями - системой инженерных сооружений и коммуникаций, улично-дорожной и транспортной сетью и другими элементами городской инфраструктуры - являются несоизмеримо более сложными объектами для оценки.

Земли сельскохозяйственного назначения образуют территории за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В их составе выделяют:

а) сельскохозяйственные угодья (пашня, залежь, сенокосы, пастбища и многолетние насаждения - сады, виноградники);

б) земельные участки садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан;

в) земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

Сельскохозяйственные угодья были введены в гражданский оборот после принятия Федерального закона от 24 июля 2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

К землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения относятся территории, расположенные за чертой поселений, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.).

К землям особо охраняемых территорий относятся земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично эти земли изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота и для них установлен особый правовой режим. К ним относятся земли заповедников, лечебно-оздоровительных местностей и курортов, объектов культурного наследия и др.

К землям лесного фонда относятся лесные земли (покрытые лесом, а также земли, не покрытые лесом, - вырубки, гари, прогалины и др.) и нелесные земли (просеки, дороги и др.), используемые для ведения лесного хозяйства.

В состав **земель водного фонда** входят территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

Земли запаса - государственные и муниципальные земли, не предоставленные гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

В состав **земель населенных пунктов** могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;

- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам (п.1 ст.85 Земельного кодекса РФ).

Земельные участки, относящиеся к *общественно-деловой* территориальной зоне, сегментируются в свою очередь на:

- земли под объектами коммерческой застройки (торговые объекты, объекты общественного питания и бытового обслуживания)
- земли под объектами социальной сферы (школы, детские сады, больницы, ВУЗы И Т.Д.);
- земли под объектами зданий офисного и делового назначения.

Земельные участки, относящиеся к *производственной* территориальной зоне, подразделяются на земельные участки под производственные и промышленные базы, цеха, комплексы, а также складские объекты.

Сегментирование участков в жилой территориальной зоне происходит по следующим категориям: многоэтажное и среднеэтажное жилищное строительство, индивидуальное жилищное строительство.

Земельные участки, являющиеся объектами Судебной оценочной экспертизы, с кадастровыми номерами 24:23:0000000:6642; 24:23:0201002:38; 24:23:0000000:158; 24:23:0000000:172; 24:23:0000000:162; 24:23:0301003:272; 24:23:0301003:275; 24:23:0301003:265; 24:23:0301003:266; 24:23:0301003:255; 24:23:0503001:268; 24:23:0601004:185; 24:23:0601004:192; 24:23:0601004:226; 24:23:0601003:174 относятся к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства. Земельные участки с кадастровыми номерами 24:23:0301003:313; 24:23:0301003:314 относятся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием: для эксплуатации коровника. Земельный участок с кадастровым номером 24:23:0301003:311 относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием: для эксплуатации АЗС. Земельные участки с кадастровыми номерами 24:23:2601003:158; 24:23:2601003:162 относятся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием: для эксплуатации нежилых зданий производственно-складского назначения.

2.4 Характеристика экономической ситуации и анализ рынка на дату экспертизы

Характеристика социально-экономического положения в России.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Поскольку рыночная стоимость объектов экспертизы определяется по состоянию на 2012г., 2017 г. и 2020 г., общая политическая и социально-экономическая обстановка анализировалась по итогам лет, предшествующих 2012, 2017, 2020 годам – 2011, 2016, 2019 гг.

2011 год

Основные итоги социально-экономического развития России в январе-декабре 2011 года

Основной тенденцией 2011 года стало продолжение восстановления экономической активности и в основном завершение восстановительного роста после экономического кризиса конца 2008-го и 2009 годов.

По итогам 2011 года по многим ключевым экономическим показателям, среди которых индекс промышленного производства, потребительские расходы, товарный экспорт и импорт, превышены максимальные предкризисные значения середины 2008 года. Улучшилась ситуация на рынке труда, положительную динамику демонстрирует реальная заработная плата, которая уже в 2010 году превысила предкризисный уровень.

В начале 2011 года экономический рост ослаб по сравнению с IV кварталом 2010 года, прежде всего из-за значительного снижения инвестиционного спроса в январе. Также негативный эффект в экономический рост внесла динамика чистого экспорта, на фоне резкого ускорения спроса на импорт и замедления роста экспорта.

В последующие месяцы происходило постепенное наращивание темпов роста. С наступлением осени экономический рост ускорился, и в IV квартале сезонноочищенная динамика ВВП составляла 1,5% по сравнению с III кварталом. Сказались резко возросший инвестиционный спрос, поддержанный высокими темпами в строительстве, небывало высокие темпы в сельском хозяйстве, развитие обрабатывающих производств и торговли.

В 2011 году рост **промышленного производства** составил 4,7% к 2010 году. Вклад в общий рост промышленного производства сферы деятельности «Обрабатывающие производства» при росте производства на 6,5% составил 90,5 процента. Из производств данного вида деятельности 35,7% общего роста обеспечило «Производство транспортных средств и оборудования» (прирост производства на 24,6%), 7,5% - «Производство машин и оборудования» (9,5%), 4,7% - «Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования» (5,1%), 8,6% - «Производство кокса, нефтепродуктов» (2,9%), 8,5% «Металлургическое производства и производство готовых металлических изделий» (2,9%), 2,8% - «Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака» (1,0%), 6,6% - «Производство прочих неметаллических минеральных продуктов» (9,3%), 5,5% - «Производство резиновых и пластмассовых изделий» (13,1%), 6,4% общего роста обеспечило «Химическое производство» (прирост производства на 5,2 процента).

Прирост добычи полезных ископаемых составил за 2011 год 1,9%, вклад в общий рост производства – 9,2 процента.

Индекс сферы деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в 2011 году составил 100,1%, вклад в общий рост 0,3 процента.

По оценке Росстата, прирост **инвестиций** в основной капитал в 2011 году составил 6,2% по отношению к уровню 2010 года. К концу года рост инвестиций значительно ускорился и в IV квартале составил 7,3% по сравнению с 1,7% в III квартале с исключением сезонной и календарной составляющих.

Инвестиционная активность подкрепляется ростом объемов кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Несмотря на увеличение средневзвешенной ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям сроком до 1 года, на 0,2 процентного пункта в ноябре по отношению к октябрю (до 8,8% - максимального значения за одиннадцать месяцев текущего года), накопленный объем выдачи данного вида кредитов, по информации Банка России, увеличился на 11,8% и составил 22480,9 млрд. рублей. Кроме того, с октября 2011 года ускорился прирост накопленной прибыли предприятий и организаций (с 20,6% в сентябре до 22,4% в октябре и 23,5% в ноябре).

В конце года «ЛУКОЙЛ» начал реализацию проекта стоимостью в 3,65 млрд. долларов по строительству газохимического комплекса в Буденновске Ставропольского края на базе своего предприятия «Ставролен». Работы займут 5-6 лет. ГХК станет одним из крупнейших в России нефтехимических центров и центров по производству полимеров.

Рост инвестиций в основной капитал в 2011 году сопровождался ростом объема работ по виду деятельности «Строительство». В 2011 году по отношению к 2010 году прирост объема работ по виду деятельности «Строительство» составил 5,1 процента. В IV квартале сезонноочищенная динамика в строительстве составила 2,4% к предыдущему кварталу (в III квартале – 5,2%, во II квартале – 2,2 процента). Это позволило компенсировать спад, произошедший в I квартале 2011 года.

В 2011 году введено 62,3 млн. кв. метров жилья (на 6,6% больше, чем в 2010 году). За год построено 788,2 тыс. новых квартир, из них в декабре 2011 года – 244,9 тыс. квартир (31,1% от количества с начала года). Положительное воздействие на ситуацию с вводом жилых домов в декабре оказали как традиционный для конца года пик ввода жилья строительными организациями, так и продолжающееся улучшение условий ипотечного жилищного кредитования. Средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным жилищным кредитам, снижалась с января 2011 года и составила в ноябре 12% (на 0,1 процентного пункта ниже уровня октября). По данным Банка России, за одиннадцать месяцев 2011 года объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов составил 641,1 млрд. рублей, в том числе в ноябре было выдано 77,8 млрд. рублей (12,1% от всех ипотечных жилищных кредитов, выданных с начала 2010 года).

Общий грузооборот по всем видам **транспорта**, по данным Росстата, в 2011 году по отношению к 2010 году вырос на 3,4 процента. Прирост затронул все виды транспорта, кроме морского, сокращение которого составило 22,8 процента. Основной причиной снижения грузооборота морского транспорта явился введенный в 2010 году запрет на экспорт зерна.

Рекордные урожаи после засухи прошлого года обеспечили в 2011 году прирост **производства продукции сельского хозяйства** на 22,1% к уровню соответствующего периода 2010 года. По оценке Минэкономразвития России, с исключением фактора сезонности прирост производства в сельском хозяйстве в IV квартале 2011 года составил 14,6%, что значительно выше показателя прироста в III квартале, когда этот показатель составлял 6 процентов.

По предварительным данным Росстата, в 2011 году валовой сбор зерна составил 93,9 млн. тонн (в весе после доработки), что на 54,1% больше уровня прошлого года. Отмечается увеличение валовых сборов всех видов культур, кроме риса (98,9% к уровню 2010 года). В структуре производства зерна в 2011 году по сравнению с 2010 годом снизился удельный вес пшеницы (с 68,1% в 2010 году до 59,9% в 2011 году). Это произошло за счет восстановления производства других зерновых и зернобобовых культур после засухи 2010 года.

В 2011 году значительно увеличился валовой сбор сахарной свеклы (в 2,1 раза), подсолнечника (в 1,8 раза), льноволокна (на 22,7%), картофеля (на 54,4%) и овощей (21,1 процента). Увеличение обусловлено ростом урожайности, а также увеличением убранных площадей.

По данным Росстата, на конец декабря 2011 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей составляло 20,1 млн. голов, что на 0,5% больше уровня 2010 года. Производство скота и птицы на убой в хозяйствах всех категорий составило 10,9 млн. тонн (в живом весе), что на 3,7% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Потребительский спрос остается одним из основных факторов развития экономики. В 2011 году динамика **оборота розничной торговли** значительно усилилась во второй половине года – с августа темпы прироста (в сопоставимых ценах по сравнению с соответствующим периодом 2010 года) устойчиво превышали 8%, чему способствовало быстрое снижение инфляции во второй половине года.

Негативным моментом, связанным с ростом потребительских цен в начале года, стала динамика **реальных располагаемых доходов**. За первое полугодие доходы снизились на 0,6 процента. С июня динамика перешла в область положительных значений, однако по итогам года рост реальных доходов составил лишь 0,8%, снизившись с 5,1% в 2010 году.

Политическая обстановка в России в 2011 году

2011 год не принес России ощущения уверенности в завтрашнем дне: эксперты в один голос твердят о глобальной нестабильности и второй волне кризиса, а российские власти говорят, что готовы к ухудшению макроэкономических условий и рассматривают сценарии, которые помогут сохранить стабильность в российской экономике.

Все это происходит на фоне растущих цен на нефть, улучшения прогнозов по росту российской экономики, планируемого профицита бюджета и увеличения госрасходов на ближайшие годы.

Основным фактором роста цен на нефть стали беспорядки в странах Ближнего Востока и Северной Африки в начале года. Цена на нефть в 2011 году неоднократно была рекорды роста, достигнув своего максимума в апреле - 119,44 доллара за баррель в среднем за месяц. При этом власти весьма осторожно оценивают приток инвестиций в Россию, ожидая их на уровне 6%, прогноз по росту промпроизводства пока также сохраняется на уровне 4,7%.

Более того, прогноз по оттоку капитала из РФ увеличен от нуля до 80 миллиардов долларов, причем есть вероятность, что последний показатель, может быть и больше. Однако власти и эксперты успокаивают себя тем, что отток связан с общим движением капитала с развивающихся рынков в условиях мировой нестабильности.

На фоне тотального роста доходности по облигациям европейских стран достижением выглядит первое в истории России размещение на внешнем рынке рублевых евробондов.

В феврале уходящего года Россия разместила евробонды, номинированные в национальной валюте, с погашением в 2018 году на 40 миллиардов рублей с доходностью 7,85% годовых. В мае Россия доразместила выпуск рублевых евробондов, при этом его объем превысил объем первоначального выпуска и составил 50 миллиардов рублей.

Выпуск рублевых евробондов РФ на 90 миллиардов рублей стал самым крупным еврооблигационным выпуском, номинированным в национальной валюте. Впрочем, уже в конце года Минфин заявил, что опыт был удачным, однако в 2012 году повторять его Россия не собирается.

Еще одним достижением года стало пополнение Резервного фонда, который должен был исчезнуть в начале 2011 года, однако не исчез, наоборот, пополнится. Ожидалось, что одна из составных частей "госзаначки", куда в тучные времена складывались свердоходы от экспорта нефти, - Резервный фонд - в 2011 году будет практически исчерпана. Изначально предполагалось, что из 40 миллиардов долларов, находившихся в Резервном фонде на конец ноября прошлого года, 15-20 миллиардов долларов в декабре пойдут на покрытие дефицита бюджета, а еще 10 миллиардов долларов потратят в 2011 году. Однако высокие цены на нефть изменили планы властей наполнять "подушку безопасности" нефтедолларами с 2013 года, и по итогам 2011 года она увеличится примерно до 1,8 триллиона рублей.

Фонд национального благосостояния (ФНБ), размер которого составляет около 2,8 триллиона рублей, по-прежнему планируется расходовать незначительно, и существенно его объем за этот год не изменился.

В 2011 году Россия была официально принята во Всемирную торговую организацию (ВТО), членство в которой пыталась получить с 1993 года - соответствующее решение министры стран-членов ВТО одобрили на конференции в середине декабря. Ради членства в ВТО страна согласилась снизить таможенные пошлины на импортные товары, ограничить пошлины на экспорт, а также допустить на российский рынок иностранных поставщиков ряда услуг. Российские власти заверяют, что смогли договориться о максимально выгодных для России условиях - экспортные пошлины сохранятся на благоприятном для отечественных предприятий уровне. Россия может стать полноправным членом организации уже летом 2012 года, для этого парламенту нужно ратифицировать заключенные соглашения.

Еще одно достижение на ниве единения - это подписанное в конце года президентами стран Таможенного союза - России, Белоруссии и Казахстана - решение о вводе в действие с 1 января 2012 года пакета из 17 международных договоров Единого экономического пространства (ЕЭП). Пакет документов позволит создать условия для свободного движения товаров, капиталов и рабочей силы между странами. Ранее лидеры стран ТС договорились о создании Евразийской экономической комиссии, которая будет руководить интеграцией в формате будущего ЕЭП и действующего Таможенного союза.

Источник информации: <https://ria.ru/20111229/529142216.html>

Основные итоги социально-экономического развития Красноярского края в 2011 году

В целом можно отметить, что в 2011 году сохранились положительные тенденции изменения основных показателей экономики края, которые сформировались по итогам 2010 года.

В результате всех изменений в экономике края, в 2011 году валовой региональный продукт по оценке впервые превысил 1 трлн. рублей и составил 1121 млрд. рублей (в 2010 году – 998,1 млрд. руб.).

В крае отмечается рост в производственной сфере.

Индекс промышленного производства по итогам 2011 года составил **101,2%** при показателе в среднем по России – 104,7%. По итогам 2010 года – в условиях восстановления деятельности предприятий после кризиса, в крае наблюдался более значительный рост промышленного производства - 107,2% к уровню 2009 года.

Основным фактором роста промышленного производства в текущем году стало увеличение добычи топливно-энергетических полезных ископаемых, главным образом, в результате реализации проекта освоения Ванкорского нефтегазового месторождения. **На Ванкорском месторождении в 2011 году добыто 15 млн. тонн нефти или на 17,5% больше чем в 2010 году** (2010 год – 12,7 млн. тонн).

Также возросла добыча газа природного - на 1,7% (2,2 млрд.куб.м.), руд и песков драгоценных металлов – на 6,8%, производство концентрата свинцово-цинкового - на 57,4%, концентрата железорудного – на 16,9% процента.

Добыча угля в 2011 году на 2,1% ниже аналогичного периода прошлого года (составила 40,1 млн.тонн), что обусловлено спросом предприятий энергетики. В 2010 году в условиях холодной зимы и дополнительных нагрузок на тепловые станции, было добыто 41 млн. тонн угля (111,1% к 2009 году).

На общем показателе промышленного производства по итогам 2011 года сказался **спад в энергетике** (индекс производства – 93%). Причиной спада послужило снижение нагрузки на краевые станции в условиях ввода в эксплуатацию гидроагрегатов Саяно-Шушенской ГЭС (в 2010 году краевые станции заменяли аварийную ГЭС в энергосистеме) и теплой зимы 2010-2011 года. В 2010 году отмечалось увеличение объемов производства в энергетике (103,6%).

Положительная тенденция в **обрабатывающих производствах** наметилась в 2010 году – рост составил 102,5%, в 2011 году объемы сложились на уровне **100,4%** к 2010 году (в среднем по России – 106,5%). При этом, опережающий рост производства демонстрируют большинство обрабатывающих производств – пищевая промышленность (102,1%), промышленность стройматериалов (113,0%), целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность (112,7%), производство машин и оборудования (109,7%), производство транспортных средств и оборудования (112,9%). В этих видах деятельности рост происходит на фоне повышения экономической активности в потребляющих отраслях и потребительского спроса.

Традиционно стабилизирующим фактором обрабатывающих отраслей и промышленности края в силу высокого удельного веса является металлургия, где сохраняется постоянный уровень производства (99,3%, Россия – 102,9%), при полной загрузке производственных мощностей предприятий.

Небольшое отклонение от уровня 2010 года сложилось вследствие сокращения производства меди, кобальта в связи со снижением содержания металлов в добываемой руде.

Если говорить о динамике промышленного производства в крае за последние три года – 2009-2011 годы, то объем производства в крае вырос на 6,5% относительно докризисного 2008 года. Для сравнения, по России в целом рост производства к уровню 2008 года – на 2,7%.

Следует отметить результаты работы сельского хозяйства края. В сопоставимой оценке объем продукции в хозяйствах всех категорий составил 100,8% к 2010 году (Россия – 122,1%).

При этом край лидирует в отрасли растениеводства - третий год подряд в крае получен высокий урожай зерновых – 2,4 млн. тонн (в весе после доработки), что на 13,9% выше уровня 2010 года. Урожайность на гектар восьмой год подряд является наивысшей среди регионов Сибирского федерального округа (23,7 ц/га). Этому немало способствует государственная поддержка этой отрасли.

Увеличилось производство основных видов продукции животноводства: молока - на 2,5%, производство скота и птицы на убой - на 2,6%, яиц - на 1,2%.

В 2011 году в крае введено 1047,1 тыс. кв. метра общей площади жилых домов, или 106,0% к соответствующему периоду 2010 года (Россия – 106,6%). По объему ввода жилья край приблизился к докризисному 2008 году, когда было введено 1101,6 тыс. кв.м.

В этом есть и заметная роль государственного заказа - в рамках краевых программ продолжалась реализация мер по переселению жителей севера края в районы с более благоприятным климатом. Велась активная работа по обеспечению жильем льготных категорий граждан, в том числе ветеранов ВОВ. Улучшались жилищные условия молодых семей и специалистов в сельской местности.

Положительное влияние на ситуацию в экономике края в 2011 году, как и в предыдущем – 2010 году, оказывает реализация крупных инвестиционных проектов.

Всего в 2011 году организациями края использовано 303,9 млрд. рублей инвестиций в основной капитал. Темп роста инвестиций составил 113,2% к 2010 году (Россия – 108,3%).

За период с 2006 года по 2011 год инвестиции в экономику края в сопоставимых ценах увеличились в 2,8 раза (по России – в 1,5 раза).

Высокий темп роста и высокий объем инвестиций связаны с продолжением реализации ряда крупных проектов в области энергетики, добычи полезных ископаемых, металлургии, лесном комплексе.

Кроме Ванкорского проекта, крупнейшим проектом в крае по-прежнему является проект «Нижнее Приангарье». Его реализация идет в соответствии с утвержденным графиком. 10 ноября прошлого года состоялось открытие моста через реку Ангара в Богучанском районе. Ведутся заключительные работы по вводу в эксплуатацию в 1-м квартале 2012 года 1-й очереди схемы выдачи мощности Богучанской ГЭС, состоящей из 5 объектов. Кроме того, в 2012 году планируется завершить строительство железнодорожной ветки Карабула-Ярки.

В течение года продолжалось активное строительство производственных объектов за счет средств частных инвесторов - Богучанской ГЭС, алюминиевого завода, лесоперерабатывающего комплекса. В текущем году ожидаются первые экономически значимые результаты проекта - планируется запуск первых гидроагрегатов и получение первой электроэнергии Богучанской ГЭС. В следующем, 2013 году, начнет производить продукцию алюминиевый завод.

Инфляция на потребительском рынке в крае по итогам 2011 года сложилась на среднероссийском уровне и составила 106,1% (по отношению к декабрю 2010 года). Сложившийся показатель инфляции в крае ниже показателя 2010 года (107,9%) и среднего уровня инфляции, сложившегося в регионах СФО (106,3%). По итогам 2011 года в крае зафиксирован самый низкий за последние 20 лет уровень инфляции.

Источник: http://econ.krskstate.ru/ser_kray/itog/0/id/30911

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Недвижимость имеет важнейшее значение для любой страны: для населения, для частного бизнеса и в целом для экономики. Это не только строения, предназначенные для жилья и отдыха (гостиницы, квартиры, индивидуальные дома и дачи), но и капитальные ресурсы, используемые для общественных целей, для производства и реализации средств производства и предметов потребления (земельные участки, торговые, административные, производственные, складские здания и вспомогательные сооружения, дороги и инженерная инфраструктура).

Цены на объекты недвижимости и объёмы строительства прямо зависят от общественных потребностей и уровня доходов бизнеса и населения. Однако рынок недвижимости инерционен, поскольку психология его участников обычно «отстаёт» от экономических и политических изменений. В результате мы можем наблюдать необоснованный рост либо заторможенность рынка, дефицит некоторых видов недвижимости либо перенасыщение рынка. Это вызывает колебание рыночных цен.

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – отличный способ сохранения и накопления доходов. Поэтому рынок качественной недвижимости растёт не только во времена подъёма экономики, когда растут доходы бизнеса и населения, расширяется бизнес, население улучшает свои жилищные условия, когда востребованы новые территории (земельные участки) и здания, но и в кратковременно кризисные времена, когда инфляция «съедает» доходы и денежные накопления, когда покупка недвижимости является одним из средств сохранения и накопления доходов. В определённых случаях ценность недвижимости может снижаться. Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспективы общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

Как видим, состояние и поведение рынка недвижимости как в целом по стране, так и регионального, прямо зависят от уровня и перспектив экономического развития страны, от положения и роли страны в мировой экономике, от уровня и перспективы региональной экономики.

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости.

Основные минувшие политические события, влияющие на экономику

После 90-х годов минувшего века, периода стремительного разрушения сложившихся ранее экономических отношений, основанных на государственной собственности на средства производства, периода бесконтрольной приватизации собственности, с 2000-х годов в России начались процессы укрепления государства и повышения уровня дисциплины в рыночной экономике, основой которой теперь стала, преимущественно, частная собственность. Укрепление вертикали власти, экономического законодательства и законодательной дисциплины, усиление налоговой и таможенной структур, а также снижение налоговой нагрузки позволили в достаточно короткое время остановить инфляцию, ликвидировать бюджетный дефицит, и в целом стабилизировать экономику и в социальную сферу. Укрепилась банковская система и финансовая дисциплина. При поддержке и контроле со стороны государства получило развитие кредитование бизнеса и населения, получила широкое распространение ипотека, повысились социальные гарантии населения.

Это положительно отразилось на перспективах бизнеса и населения. Появился стабильный спрос. Предприятия постепенно стали обновлять станочный и транспортный парк, приобретая новое современное оборудование и машины. Повсеместно начали строиться многоэтажные жилые комплексы и посёлки индивидуальной застройки, новые производства, крупные склады, торговые и офисные комплексы, новые объекты инженерной инфраструктуры и вспомогательные сооружения. Новое строительство потребовало новых территорий. В условиях реформы земельного законодательства сформировался и заработал земельный рынок, стали расширяться города и посёлки. Снесено и реконструировано огромное количество ветхих зданий. Проложены новые магистральные коммуникации. Построено много новых автомагистралей и региональных дорог. Значительно обновились основные фонды промышленных и сельскохозяйственных предприятий, техническая и материальная база подрядных организаций. Появились новые стандарты и нормативы строительства, перспективные строительные материалы и строительные технологии.

Существенную поддержку экономического роста в период 2000 – 2014 гг. оказали повышающиеся мировые цены на нефть, газ, металл и другие сырьевые товары, которыми Россия обладает в полной мере.

В результате, ВВП по ППС России в сопоставимых ценах 2011 года возрос с 2,06 трлн. дол. США в 2000 году до 3,634 трлн. долл. США в 2014 году.

Это способствовало бурному развитию рынка недвижимости. Выросли новые современные многоэтажные жилые комплексы с благоустроенной социальной инфраструктурой (школы, детские сады, парковки, парки и скверы, спортивные площадки). Появились современные посёлки с шикарными коттеджами великолепной архитектуры и прекрасным благоустройством. Повсеместно построены невиданные ранее крупные торговые и развлекательные комплексы, расширившие горизонты представлений российского населения о качественном быте, отдыхе и комфорте. Построены самые современные офисные комплексы, изменившие (наряду с развитием средств связи и интернета) представление административного работника о качественном и комфортном труде. Построены складские комплексы, учитывающие новые технологии хранения и логистики. Строятся производства, учитывающие современные технологии и параметры энергоэффективности зданий и сооружений.

В международных отношениях Россия плотно интегрирована в мировую экономику и взаимодействует с другими странами на основе исторически сложившихся экономических связей и мирового разделения труда и специализации. Наша страна, богатая энергетическими и сырьевыми ресурсами, экономически закономерно использует это в международной торговле, продавая нефть, газ, металл и другие сырьевые ресурсы, машины и оборудование, химическую продукцию, но закупая недостающую у нас высокотехнологичную продукцию: машины и оборудование, транспортные средства, медикаменты, продукцию пищевой и лёгкой промышленности.

Костяк современной мировой экономики – это крупные международные финансовые, промышленные и информационные корпорации, развитие которых требует создания обще-

мировых экономических правил и заключения таких экономических соглашений, которые бы расширяли возможности их роста, подчиняя этой цели малые и большие страны. Свои намерения и действия глобальные игроки подкрепляют политическим, экономическим и, порой, военным давлением. Однако такое стремление к политической и экономической глобализации часто не отвечает интересам остальных участников мировой экономики, что порождает конфликты и войны.

В таких условиях Россия, как самостоятельное государство, как сложившаяся цивилизация с многовековой культурой, языком и традициями, стремится сохранить и упрочить своё положение. Государство вынуждено нести затраты на поддержание и развитие оборонного потенциала, чтобы защитить российские экономические и политические интересы, чтобы не только оградить своё население от хаоса и военного разорения, но и защитить отечественный бизнес от жёсткого внешнего влияния и нечестной конкуренции с мировыми экономическими игроками. США, Англия, Германия, Япония потому и экономически сильные, что всегда вели жёсткую борьбу за мировое политическое и военное превосходство и лидерство. Военное могущество является важнейшей основой экономического процветания страны.

Это подтверждается всеми произошедшими в последние годы событиями:

- Свержение западной коалицией, возглавляемой США, правительств, неугодных с позиции глобальной политической и экономической конкуренции, в Ираке, Югославии, Афганистане, Ливии, Египте, организация госпереворота в Украине и попытка свержения законного правительства в Сирии привели в движение массы беженцев из Африки, Ближнего Востока, Украины;
- Создание Западом пояса напряжённости и военных конфликтов вокруг России (Прибалтика, Украина, Грузия, Ближний Восток) заставило руководство нашей страны пересмотреть своё отношение к заверениям Запада относительно равноправия и взаимной выгоды в международных отношениях;
- Противодействия со стороны Запада экономическому развитию России: запрет международным компаниям иметь и развивать экономические отношения с Россией (санкции) дополняются созданием препятствий строительству новых газопроводов из России в Европу; кибератаками на государственные структуры, банковскую систему и частный бизнес России;
- Ограниченная российская помощь Сирии, как своему давнему союзнику, против разрастающегося в последние годы исламского экстремизма, вызванного политикой Запада, и подавление его основных сил позволяют нам не только ликвидировать террористическую раковую опухоль в ближайшем к нам приграничье, но и сохранить баланс сил в важнейшем нефте- и газоносном регионе мира. Это защищает наши законные интересы в развитии равноправных и взаимовыгодных экономических отношений с ближайшими к нам странами;
- Произошли и происходят важнейшие политические события, которые ведут к кардинальному изменению мировой политической и экономической конъюнктуры – ослаблению влияния развитых стран Запада и упрочению позиций России, Китая, Индии, Ирана и других развивающихся стран:
 - избрание президентом США Д. Трампа, заявляющего о необходимости сосредоточения США на собственных экономических проблемах и необходимости смены конфронтационного курса по отношению к России;
 - решение Великобритании о выходе из Евросоюза, ставшее прецедентом для других стран – его членов и результатом ослабления политического и экономического влияния объединённого Запада на мировые процессы;
 - разобщение национальных элит основных стран Евросоюза (Франции, Италии, Германии) на почве отношений к массовой миграции из исламских стран, на почве международных отношений (и прежде всего с Россией);
 - избрание в Болгарии и в Молдове лидеров, заявляющих о восстановлении отношений с Россией;
 - «евромайдан» и политика Запада, направленные на отрыв Украины от России, привели к внутриукраинскому военному конфликту, значительному падению ВВП Украи-

- ны, резкому снижению доходов и маргинализации украинского общества. Это, наряду с другими мировыми событиями, уронило авторитет западных лидеров;
- заключён ряд соглашений между Россией и Японией о развитии политических связей и экономических отношений. Упрощается визовый режим, заключаются крупные взаимовыгодные контракты и экономические соглашения;
 - При ключевом участии России освобождён от террористов второй крупнейший город Сирии и достигнуто соглашение о мирном урегулировании политического устройства этой важной на Ближнем Востоке страны.
- Четырёхкратное обрушение мировых цен на нефть и значительное падение цен на другие сырьевые ресурсы, начавшиеся с середины 2014 года, значительно сократили доходы российского бюджета, а санкции Запада под давлением США ограничили доступ к западным инвестициям. Это заставило Россию диверсифицировать международную политику в направлении других стран: Китай, Индия, Иран, Япония, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие, а также восстанавливать и углублять отношения со странами – бывшими советскими республиками. Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада. У России нет иной альтернативы, кроме как отстаивать государственные интересы и интересы национального бизнеса. Никто, кроме собственного государства (ни международные корпорации, ни другие государства) не будет развивать Россию, не будут выполнять социальные программы и обязательства перед населением;
- 30 ноября 2016 года в Вене страны-члены ОПЕК при активном участии и посредничестве укрепляющейся России приняли решение о регулировании и некотором сокращении добычи нефти. Такая консолидация нефтедобывающих стран позволит в дальнейшем сбалансировать финансовое и технологическое давление стран Запада. На фоне перечисленных политических и экономических изменений это стабилизировало нефтяной рынок и уже к началу нового года повысило рынок с 51,54 до 56,82 долл./баррель нефти Brent (+10,2 %). Дальнейшее укрепление рынка положительно отразится на российском бюджете и на экономике в целом;
- По данным МВФ, промышленное производство за период январь – сентябрь 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 года: возросло в России - на 0,3 % (после падения на - 3,4% в 2015 г.), в Германии возросло на 0,9 %, в Италии - на 1,3 %, в Канаде - на 0,2 %, в Великобритании – на 1 %, во Франции на 0,5 %, но снизилось у индустриальных мировых лидеров: в США – на -1,2 %, Японии – на -2,0 %. Это подтверждает, что на фоне необоснованного давления на Россию у Запада также возникли экономические проблемы, хотя и при выгодном для Запада значительном снижении цен на энергоносители и сырьё.

Таким образом, несмотря на сильнейшее давление уходящей администрации США, России удаётся отстаивать свои интересы и укреплять свое влияние в мире. Вместе с тем, в европейских странах на фоне деконсолидации ЕС по проблемам с беженцами, по проблемам терроризма и беспорядков и по проблемам давления США видна перемена отношения к России в сторону улучшения со стороны населения этих стран и со стороны бизнес-элит. Само американское общество разделилось на фоне критики России. Остальные страны уже не идут в русле американской политики давления, как прежде, а развивают прямые отношения с Россией. На международном геополитическом поле все ярче прослеживаются, с одной стороны, дестабилизирующие тенденции в развитых, ранее стабильных странах Запада, с другой - укрепление позиций России, Китая, Индии, Ирана и консолидация развивающихся и сырьевых стран.

Это позволяет прогнозировать положительную динамику российского бюджета, развитие внутренних и внешних инвестиций и рост доходов бизнеса и населения, что подтверждается и западными аналитиками. По мнению американского издания Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/news/articles/2016-12-27/top-2017-emerging-emea-picks-are-all-things-russia-avoid-turkey>), в 2017 году инвесторов будут привлекать в числе других развивающихся стран Россия, где наблюдается улучшение политического климата, а активы менее

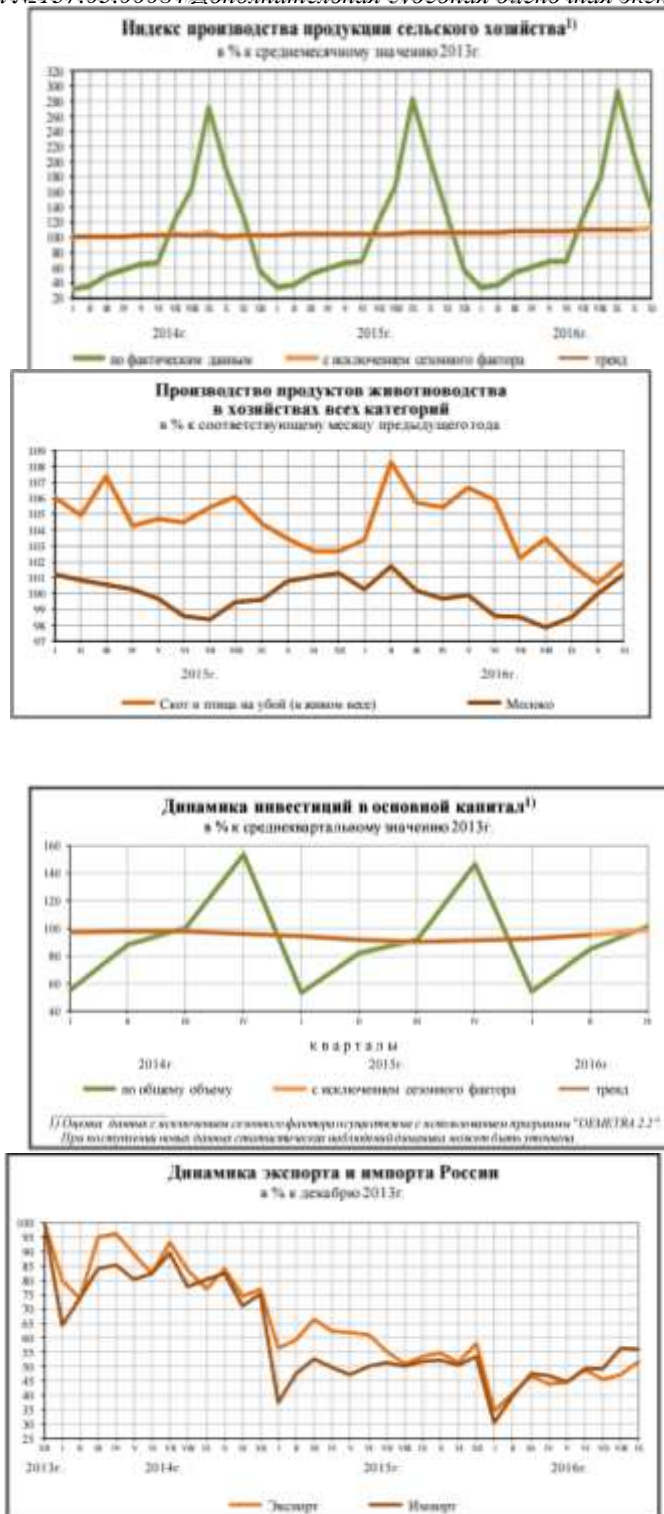
уязвимы к внешним негативным факторам, таким, как повышение процентной ставки ФРС США и углубляющиеся политические и экономические риски в западных странах.

Состояние экономики и основные экономические показатели России

По последним данным Росстата и Минэкономразвития по состоянию на 01.01.2017 года Динамика ВВП, %:

2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	III квартал 2016г. в % к III кварталу 2015г.	Январь сентябрь 2016г.
+3,5	+1,3	+0,7	-3,7	-0,4	-0,7



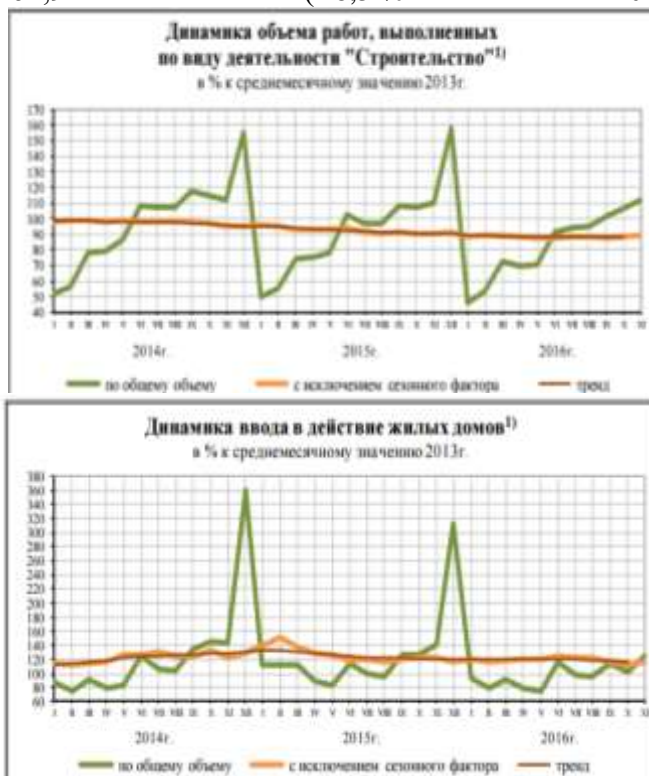


В общем объеме экспорта в сентябре 2016 г. удельный вес основных видов топливно-энергетических ресурсов (нефти сырой, нефтепродуктов, газа природного, угля каменного, кокса и полукокса, электроэнергии) составил 54,6% (в сентябре 2015г. - 58,4%), металлов (черных металлов, меди рафинированной, никеля необработанного, алюминия необработанного) - 8,3% (8,3%), машин, оборудования и транспортных средств - 7,2% (7,3%).

В общем объеме импорта доля машин, оборудования и транспортных средств в сентябре 2016г. составила 51,2% (в сентябре 2015г. - 45,6%).

В январе-сентябре 2016г., по оперативным данным ГКС, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил +8171,4 млрд. рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 20,6%.

Строительство. Объем СМР в ноябре 2016г. составил 665,9 млрд.рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2016г. - 5294,1 млрд. рублей (95,7%). Жилищное строительство. В ноябре 2016г. построено 104,0 тыс. новых квартир, в январе-ноябре 2016г. - 893,7 тыс. квартир. В январе – ноябре 2016 г. введено 62,9 млн.кв.м. жилья (- 6,5 % - янв. — нояб. 2015 г.).



Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов, построенных в январе-сентябре 2016г., в сельской местности составила 38 991 руб./кв.м., в городской местности – 40 741 руб./кв.м.



Реальные денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), в ноябре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 5,6%, в январе-ноябре 2016г. - на 5,8%.

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2016г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Инвестиции в основной капитал в январе-сентябре 2016г. составили 9116,19 млрд. рублей (97,72 % от того же периода 2015 года, для сравнения - в январе-сентябре 2015г. - 90,43 % к аналогичному периоду 2014 года).

Инфляция, по данным ЦБ РФ, по итогам ноября с начала 2016 года составила 5,8 %.

Ключевая ставка с 19.09.2016 года составляет 10 %.

Объем кредитов, предоставленных юридическим лицам и предпринимателям на 01.11.2016 года составил 24 755 921 руб. (+2,9% к 01.11.2015 г.).

Золотовалютные резервы государства по состоянию на 01 октября с начала 2016 года выросли с 370,6 до 398 млрд. долл. США (+ 7,4%), но на 23.12.2016 года снизились до 379,1 млрд. долл. США (всего рост +2,2%).

Выводы и прогнозы

Обрушение мирового рынка нефти в 2014 – 2015 годах и отчасти санкции США в отношении России привели к девальвации рубля и разрыву экономических и финансовых связей с некоторыми международными компаниями, что отрицательно отразилось на российской экономике, развитие которой в существенной степени было ориентированно на экспорт энергоносителей и на иностранные инвестиции. В 2015 году это привело к дефициту бюджета, сокращению госпрограмм и социальных расходов, снижению доходов и инвестиционной активности, к снижению потребительского спроса и к инфляции, обусловив спад в некоторых отраслях промышленности, в строительстве и производстве основных строительных материалов, в розничной торговле и в платных услугах населению.

В этих условиях частичный уход с отечественного рынка иностранных компаний и импортных товаров сыграли положительную роль для развития отечественных производителей. У российских предприятий реального сектора появились возможности для увеличения своей доли на внутреннем рынке и увеличения выпуска продукции. Девальвация рубля стимулировала отечественное производство и развитие экспорта и дала хороший шанс для улучшения отраслевой структуры, для развития мелкого и среднего производства, для импортозамещения. В итоге, сегодня сельское хозяйство, сельхозпереработка, производство сельхозмашин и оборудования показывают очень высокие результаты роста. Отмечается значительный рост производства в пищевой и легкой промышленности, рост производства автобусов, грузового транспорта и прицепов, производства машин и оборудования, металлорежущих станков, турбин, строительных кранов и подъемно-транспортного оборудования, рост производства машин и оборудования для металлургии, производства отделочных стройматериалов и металлических строительных конструкций, производства котлов и радиаторов отопления, производства искусственных и синтетических волокон, рост производства фармацевтической продукции, медицинского оборудования и инструментов, а также многих других важнейших для экономики видов продукции. В результате, с начала 2016 года наблюдается устойчивая тенденция восстановления основных экономических показателей: восстановление положительной динамики ВВП, снижение инфляции, восстановление потребительского спроса и инвестиционной активности. В то же время, пока наблюдается ощутимое снижение экспорта товаров, что отрицательно отражается на госбюжете, некоторое снижение реальных доходов населения и, по этой причине, - снижение розничного товарооборота и потребительского спроса.

В целом положительная динамика российской экономики указывает на то, что с 2017 года рост доходов населения и бизнеса восстановится в полной мере. Это приведет к росту спроса и к стимулированию экономики. В России есть для этого все ключевые ресурсы: развитая энергетика, сырье, кадровый потенциал. К сожалению, есть исторически сложившееся существенное отставание в производстве высокотехнологичных машин и производственного оборудования, то есть в ключевых отраслях, на которых стоит современная индустриальная экономика. Для дальнейшего структурного развития требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Предстоит развивать инженерно-транспортную инфраструктуру, строить новые энергоэффективные производственные здания и сооружения, приобретать, проектировать и создавать современное оборудование, обучать кадры, внедрять новые технологии и организацию эффективного производства. Однако это требует времени, терпения и ожидать скорого перелома здесь не стоит. Реформирование структуры экономики займет не менее десятка лет.

Важной предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные целевые программы, которые поддерживают сегодняшнюю экономику, спрос рынка и разгоняют инвестиционные процессы.

Учитывая количественную и географическую ограниченность мировой добычи природных ресурсов, углеводороды (нефть и газ) сохранят свою значимость и в будущем. В условиях расширяющегося мирового производства и потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости добычи мировые цены на нефть не могут удерживаться на низком уровне в течение длительного времени. С учетом цикличности развития мировой экономики и политики общая тенденция роста цен на энергоносители сохранится. Потребности в нефти у Китая в последние 20-25 лет неизменно растут, а в ближайшем будущем КНР готовится стать главным мировым импортёром нефти, обогнав США. Индия также ищет поставщиков нефти, договариваясь с Ираном и Россией. Сегодня вопрос стабильности спроса и цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в значительной степени зависит от итогов конфликтов на Ближнем Востоке, поэтому присутствие там России, как энергетической державы, необходимо.

В любом случае, России предстоит интенсивнее развивать импортозамещающие перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, чтобы уменьшить внешние риски. По мере снижения инфляции государство будет снижать процентную ставку, повышая кредитную активность бизнеса и населения.

Кроме того, у России - лучшие внешнеполитические перспективы:

1. мощные собственные вооружённые силы позволяют защитить не только самостоятельность и внутренние интересы страны, но и внешнеэкономические интересы бизнеса,
2. полная обеспеченность энергетическими и сырьевыми ресурсами, как для внутреннего развития, так и для развития взаимовыгодного сотрудничества с другими странами.

Ожидается, что избрание нового президента США в корне изменит политические и экономические отношения между США и Россией, между странами Запада и развивающимися странами, что придаст импульс для подъёма нашей экономики.

Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости

1. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную роль сбережения и накопления капитала. Сегодня Россия становится зоной стабильности и большой перспективы. Поэтому есть все основания рассчитывать на дальнейший подъём экономики и рост рынка недвижимости. Причин снижения активности рынка нет.
2. Цены на недвижимость могут расти в условиях общего экономического роста, роста доходов населения и бизнеса при отставании объемов строительства и предложения готовых объектов. Сегодня ситуация в экономике и на рынке такая:
 - наблюдаемое с середины 2014 года снижение доходов населения и бизнеса и падение спроса на рынке недвижимости были сбалансированы снижением объемов строительства и снижением цен недвижимости,
 - после периода рецессии отмечаются положительные тенденции развития основных отраслей и улучшение макроэкономических показателей, что неизменно ведёт к восстановлению реальных доходов населения и бизнеса.Поэтому сегодня цены на недвижимость вполне сбалансированы и, учитывая инерционность рынка, в дальнейшем будут расти.
3. Отрицательные экономические показатели 2015 года негативно повлияли на настроение участников рынка, однако квартальные итоги 2016 года показывают, что практически по всем основным показателям есть положительный рост. Снижение инфляции и снижение процентных ставок по кредитам на фоне укрепления кредитной дисциплины положительно отразятся на деловой активности и спросе на рынке недвижимости.
4. Рынки недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга после падения уже начали расти в сегментах новостроек и элитного загородного жилья. Менее активные региональные рынки недвижимости находятся в относительно равновесном состоянии, но тоже готовы к росту. В 2016 году отмечен рост количества сделок и на первичном, и на вторичном рынке жилья.
5. В связи со снижением доходности рынка недвижимости сократились объемы строительства, что обусловило уход с рынка некоторых менее эффективных инвестиционных и строительных компаний. Сокращение строительства и постепенное восстановление по-

требительского спроса стимулирует рынок к росту и стабилизирует строительную индустрию.

6. Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса в условиях высокой изношенности жилого фонда и капитальных активов предприятий побуждает спрос и активизирует рынок недвижимости.
7. В последующие периоды в условиях политической и экономической стабильности, восстановления экономического роста и стимулирования потребительского спроса, смягчения финансово-кредитной политики государства и стимулирования кредитования бизнеса и населения прогнозируется неуклонный рост спроса и стабильный рост цен недвижимости.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на самых последних официальных данных по состоянию на 06.01.2017 года.

Анализ может быть использован подписчиками как в едином контексте, так и частично со ссылкой на СтатРиелт.

2019 год

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости – по сути всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но - это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих пути и темпы развития всех регионов.

Основные экономические показатели Российской Федерации

(по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

	Октябрь 2019 г.	В % к		Январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.	Справочно		январь-октябрь 2018 г. в % к январю-октябрю 2017 г.
		октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.		октябрь 2018 г. в % к октябрю 2017 г.	сентябрю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт				101,1 ^{1),2)}			102,1 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,1	100,0	102,0	103,8	100,0	103,3
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,6	105,5	102,7	103,7	105,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	873,8	105,2	75,5	103,8	112,2	75,8	100,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе железнодорожного транспорта	488,6 222,4	99,8 99,9	105,2 104,5	100,9 100,8	101,6 103,3	105,4 106,0	102,9 104,3
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	146,8	97,9	95,8	99,2	99,7	96,9	100,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2894,5	101,6	101,4	101,5	102,2	100,4	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	852,6	99,5	100,6	99,2	100,5	100,8	101,4
Внешнеторговый оборот ⁵⁾ , млрд долларов США в том числе:	55,9 ⁶⁾	95,7 ⁷⁾	100,5 ⁸⁾	96,9 ²⁾	113,9 ⁷⁾	98,8 ⁸⁾	119,6 ³⁾
экспорт товаров	35,0	90,7	103,6	95,4	125,6	103,1	127,9
импорт товаров	20,9	105,6	95,7	99,6	96,3	91,4	107,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ⁹⁾			100,7 ²⁾			105,1 ³⁾
Индекс потребительских цен		103,8	100,1	104,7	103,5	100,4	102,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		95,1	99,8	104,6	116,9	103,3	111,4
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				100,2 ²⁾			100,9 ³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45541 ⁶⁾	107,2 ⁷⁾	101,1 ⁸⁾	107,2 ²⁾	108,4 ⁷⁾	101,1 ⁸⁾	110,7 ³⁾
реальная		103,1 ⁷⁾	101,3 ⁸⁾	102,3 ²⁾	104,9 ⁷⁾	100,9 ⁸⁾	108,0 ³⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	96,3	103,1	94,7	93,6	105,2	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	102,2	96,9	103,2	89,3	97,3	87,0

1) Предварительная оценка. 2) Январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 года. 3) Январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электри-

ческой энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) В фактически действовавших ценах. 6) Данные за сентябрь 2019 года. 7) Сентябрь 2019 г. и сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 8) Сентябрь 2019 г. и сентябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу. 9) Данные за январь-сентябрь 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018)

Темпы роста **ВВП** за период январь-сентябрь 2019г. к аналогичному периоду 2018г. снизились с +2,1 до +1,1%.

Динамика изменения показателей по итогам января-октября 2019/2018гг. в сопоставимых ценах:

– **положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства:** с +0,3 до +3,8%;

– **снижение** темпов роста (ухудшение показателей):

- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,3% до +2,0 %,

- производства **промышленной продукции:** с +3,0 до +2,7%,

- **объема грузооборота:** с +2,9 до +0,9%,

- **внешнеторгового оборота:** с +19,6 до -3,1% (при значительном профиците +14,1 млрд.долл.США в месяц),

- **оборота розничной торговли:** с +2,8 до +1,5%,

- **объема платных услуг населению:** с +1,4 до -0,8%,

- **инвестиций в основной капитал:** с +5,1 до +0,7%,

- **реальной заработной платы** (средней по стране с учетом инфляции): с +8,0 до +2,3%.

- численность зарегистрированных **безработных** выросла на +3,2%.

Ключевая ставка Банка России с 28.10.2019г. - **6,50%** годовых.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам октября 2019/2018гг. составила +3,8%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.11.2019 г. составили 63,5 трлн. руб. (+18,2% к 01.01.2018г., +4,6% к 01.01.2019), в том числе депозиты физических лиц – 29,4 трлн. руб. (+13,1% к 01.01.2018г., +3,2% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям на 01.11.2019 года: – 34,06 трлн. руб. (+2,1% к 01.01.2019г., +12,8% по сравнению с 01.01.2018г), в т. ч. просроченная 2,7 трлн.руб. (8,0% от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 17,25 трлн. руб. (+41,7% по сравнению с 01.01.2018г., +15,8% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (+4,6 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора текущего года на 01.11.2019г. возросла до 1,696 млрд. руб. (+26,1% к уровню на 01.01.2019г., +115,0% к уровню на 01.01.2018г.).

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) **организаций** (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-сентябре 2019г. составил +11 689,2 млрд рублей (35,0 тыс. организаций получили прибыль в размере 13191,7 млрд рублей, 14,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 1502,5 млрд рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей.

Суммарная **задолженность организаций** по обязательствам составила **115 691,3** млрд рублей (+8,1% 2019/2018), из нее просроченная - 4528,0 млрд рублей - **3,9%** от общей суммы задолженности (рост за год +16,2% 2019/2018). Рост задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом негативная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** в первом полугодии 2019 г. составил всего **0,6%** (+4,3% в 1 полугодии 2018г.), что отражает ухудшение финансового положения большинства компаний.

Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом с +0,9 до +0,2%. (Согласно Методике расчета этого показателя, из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию. Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, рост банковских и страховых услуг, и развитие общества, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Кроме того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за период январь-сентябрь составил 3993,5 млрд. руб. (+16,3% 2019/2018).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 22.11.2019 составили 542,7 млрд долл. США (+17,5% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Для поддержки строительной отрасли в соответствии с федеральной программой на 2019 г. выделены ассигнования в размере 683,6 млрд рублей на строительство 1508 объектов капитального строительства и приобретение объектов недвижимости. Объем СМР за период январь-октябрь 2019г. составил 7011,5 млрд рублей (в сопоставимых ценах), или +0,4%. Возведено 5,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 206,8 тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 4,2 тысячи. Всего построено 721,1 тыс. новых квартир.

Развивается **транспортная и инженерная инфраструктуры**: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.

Наиболее значимые объекты, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод запланирован на декабрь 2019г.),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток» (ввод – декабрь 2019г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (ввод – декабрь 2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Выводы и перспективы российской экономики

Динамика производства ВВП

в % к значению условного среднего квартала 2016 года (1/4 номинального значения ВВП за 2016 год)



ВВП РФ (в сопоставимых ценах) после значительного снижения в периоды 2014-2016гг., начиная с 2017 года, показывает не значительный рост. **Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля и услуги, растут средства на счетах организаций и населения, растет внешнеторговый оборот.**

Высокий сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается **финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к обвальному падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса.**

Сложившиеся в стране отношения частной собственности лежат в основе свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарообмен, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики росла международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение доходов населения и спроса, рост безработицы).

Однако, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- стабильная система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии.

Реализация этих проектов является ярким показателем перспективного развития страны и усиливает значение России в мире. Это позволит получать государству больше доходов, что положительно отразится на развитии бизнеса и благосостоянии населения.

Рассматривая сегодняшнее экономическое и внешнеполитическое положение, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века, вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам мир и безопасность.

Именно поэтому в борьбе за мировые ресурсы Западу остаётся вести яростные нападки на Россию во всех остальных направлениях, кроме военного: подкуп элит приграничных к нам стран и разжигание русофобии, размещение НАТО у наших границ и «психическое» давление на население, разжигание внутривнутриполитического недовольства, санкции ко всем, кто со-

трудничает с Россией, и противодействия внешнеэкономической кооперации России, всевозможные необоснованные обвинения спортсменов, политиков и создание образа врага.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной колонией по примеру Индии, латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь развития благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствуют этому.

Внешнеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и воевать. Такова реальность.

Перспективы рынка недвижимости

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. Впоследствии, коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня можно утверждать, что рынок жилой и нежилой недвижимости сбалансирован, стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут постепенно расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Рост спроса на объекты капитального строительства активизирует рынок земли.

Следовательно, пришло время спокойно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.12.2019 года.

2.3.6. Обзор рынка купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, офисно-торгового назначения и производственно-складского назначения в Курагинском районе и других районах Красноярского края и Республики Хакасия

Экспертом был проведен анализ рынка купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, земельных участков торгового назначения и земельных участков производственно-складского назначения, предложенных к продаже за периоды, предшествующие датам оценки на территории Курагинского района Красноярского края. Так как по состоянию на исследуемые периоды в Курагинском районе было найдено недостаточное количество предложений для формирования адекватного мнения эксперта о ценах сделок или предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, на основании Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (п.5 б) экспертом была расширена территория исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Был исследован рынок купли-продажи земельных участков близлежащих районов юга Красноярского края: Минусинского, Шушенского, Ермаковского, Краснотуранского, Идринского и других районов Красноярского края, а также Республики Хакасия. Все найденные предложения представлены в таблице ниже. Ниже таблицы приведены скриншоты найденных предложений.

Таблица 2.3.6.1.

Рынок предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения в Курагинском районе Красноярского края и других районах юга Красноярского края и Республики Хакасия ¹							
2011 год							
№ п/п	Дата предложения	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, га	Цена предложения, руб./га	Местонахождение	Источник информации
1	21.05.2011г.	Земля сельхозназначения, 1-я линия от поселка	300 000	15	20000	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское	Журнал "НедвижимостьКрасноярья" №20 от 21.05.2011г.
2	30.11.2011г.	Продам земельный участок с/х.	250 000	12,7	19685	Красноярский край, пос.Большая Мурта	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm
3	12.04.2011г.	Продам земельный участок 36 га в 5 км от о.Тагарское. кадастровый номер 24:25:0000000:458	800 000	36,3	22039	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	https://web.archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002
4	02.11.2011г.	Продажа земельных участков. 108 Га (земли сельхоз назначения), возможен вариант частями, цена договорная	1 600 000	108	14815	Красноярский край, Березовский район	https://web.archive.org/web/2011103103632/http://nedvizhimost.slando.krasnoyarsk.ru/sosnovoborsk/prodazha-108-ga-zemli_P_39353417.html
2012 год							
5	07.02.2012г.	Продам сельскохозяйственную землю 80 Га в Красноярском крае, Минусинский район. Недорого, земля в собственности, документы готовы	500 000	80	6250	Красноярский край, Минусинский район	https://www.minusinsk.olx.ru/80-id-311533333
6	21.06.2012г.	Продам сельхозземлю в Минусинском районе. Земля в собственности, документы свежие. На участке две березовых рощи, почти весь участок граничит с лесом. Подробная информация по телефону.	960 000	80	12000	Красноярский край, Минусинский район	https://web.archive.org/web/20120621025648/http://minusinsk.kry.slando.ru/obyavlenie/prodam-uchastok-80-ga-stoimost-1-ga-ID4t06Z.html#
7	24.07.2012г.	Земельный участок 9 Га., расположен 1,5 км от с. Каратузское, рядом речка Каратузска, ЛЭП 10 кв., для сельскохозяйственного использования. Сдам в аренду, либо продам, рассмотрим варианты.	700 000	9	77778	Красноярский край, Каратузский район	https://abakan.barahla.net/realty/216/4674373.html
8	19.01.2012г.	Продам сельскохозяйственную землю 80 га в Красноярском крае, Минусинский район. Недорого, земля в собственности, документы готовы	1 000 000	80	12500	Красноярский край, Минусинский район	http://www.unibo.ru/m93519/prodam-seljskohozyaystvennuyu-zemlyu-80-ga.htm
9	09.05.2012г.	Участок земельный с/х назначения 15 га, пригород Минусинска, кадастровый номер	300 000	16,14	18587	Красноярский край, Минусинский район, массив "Кирова", контур	Газета "Минусинский курьер" №20 от 09.05.2012г.

¹ ФСО №3, п.5 «Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка».

		24:25:2004003:597				138, участок 1	
2015 год							
10	03.07.2015 года	11,8 га земель сельхозназначения в 47 км от Минусинска, 43 км от Шушенское. По адресу: Красноярский край, Минусинский р-н, ПСК "Тигрицкое", Контур 153, кад. № 24:25:1401004:24 (пашня). Соседствует с участками ЛПХ Сысойкина Е.Т., массив "Тигрицкий" В собственности физ.лица, участок ровный, спланирован, возделывается, бывшие земли ООО "Шушенская марка". Возможна аренда по 3.000 руб. за 1 га в год или аренда с выкупом.	175 000	11,8	14831	Россия, Минусинск	https://ruads.org/
11	15.11.2015 года	Земельный участок 90 Га сельхозназначения (СНТ, ДНП) за 650000 рублей. Расположенный в живописном месте Красноярского края, Минусинского района, массив «Тагарский». Земли окружены памятником природы "Кривинский бор", расположены в полутора километров от р. Енисей, так же участок граничит с садом. Земля находится в частной собственности. Отличное место для разведения скотоводства и строительство экопоселения. Имеются 2 участка по 90 Га каждый, общей стоимостью 1300000 руб.	650 000	90	7222	Красноярский край, Минусинский р-н, масс. Тагарский	https://ruads.org/
12	04.05.2015 года	Земля сельхозназначения в собственности. Недалеко трасса М-54. Земля черная, удобрялась. Место ровное, рядом лес.	200 000	18	11111	Россия, Красноярский край, с. Ермаковское	https://ruads.org/
13	31.10.2015 года	Многоконтурный земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для использования в сельском производстве, общая площадь: 233000 кв.м., местоположение: с. Казанцево, совхоз "Шушенский"	400 000	23,3	17167	Россия, Красноярский край, с. Шушенское	https://ruads.org/
14	11.01.2015г.	Продам, сдам в аренду на длительный срок. земельный участок для сельскохозяйственного использования по адресу: Красноярский край, Минусинский район, массив «Знаменский», площадь – 997000 кв.м. Кад. №24:25:1302002:206	3 500 000	99,7	35105	Красноярский край, Минусинский район, массив «Знаменский»	https://ruads.org/
2016 год							
15	15.02.2016 года	Земельный участок 60 гектар в собственности (10 га донника, 17 га клевера). На данной земле выращивался картофель, морковь. Сеялись медоносы. Имеется капитальный вагон 3*6 метра. Хорошее место для разведения фермы животных, пасека. Так же рядом возможно приобретение 30 гек-	450 000	60	7500	Россия, Красноярский край, с. Шушенское	https://ruads.org/

		тар земли. Возможно рассмотреть инвестора на выгодных условиях.					
16	28.03.2016 года	участок 85 га земли сельхоз. Назначения. Сейчас действующие сенокосы . Находятся рядом с с.Н-Суэтук. Находятся в собственности.	1 800 000	85,8875	20958	Красноярский край, Ермаковский район, с. Нижний Суэтук, колхоз "Маяк", контура 145, 147, 148, 159, 160, часть контура 146, часть контура 32, кадастровый номер 24:13:0201002:288	https://ruads.org/
17	10.10.2016 года	Продам 173 га земли в собственности, пахотной 120 га, без обременений, 5 м до асфальта в город, красивое место	1 500 000	173	8671	Красноярский край, Минусинский район, п.Притубинский, массив «Енисейский»	https://ruads.org/
18	04.12.2016г.	Продам земельный участок на берегу Енисея, сельскохозяйственного назначения 91,1 Га, Минусинский район, массив Тагарский, возможен хороший торг, рассмотрю любые варианты	2 000 000	91,1	21954	Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", остров Березовый-2, кадастровый номер 24:25:0901001:574	https://ruads.org/
19	10.05.2016г.	Продам земельный участок 108 га массив Тагарский Минусинский район Красноярский край, 25 до Минусинска, границах Сосновый Бор, в прямой видимости 200 метров река Енисей, электричество до участка. Возможен обмен	1 700 000	108,7	15639	Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", Ключевой-3, кадастровый номер 24:25:0901001:549	https://ruads.org/
20	13.05.2016г.	Продается земельный участок площадью 27 гектар (272000 кв.м.) в Минусинском районе, 40 км в сторону Курагино. Очень живописное место. Рядом река Туба. Земля в собственности. Рассмотрю обмен на предложенное	700 000	27,2	25735	Красноярский край, Минусинский район	https://ruads.org/
21	22.07.2016г.	Продам или обменяю на предложенное земельный участок 36 гектар в живописном месте, на границе с заповедником "Тагарский". В 5 км от оз. Тагарское. Участок прямоугольный, по двум сторонам ограничен лесом, в 50 метрах от границы проходит ЛЭП 10 Квольт. Возможен перевод - под дачи, отличное место для базы отдыха Собственник	600 000	36,3	22039	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1. кадастровый номер 24:25:0000000:458	https://ruads.org/
22	05.12.2016г.	Продам земельный участок на берегу Енисея, сельскохозяйственного назначения 44 га, Минусинский район, массив Тагарский, участок прекрасно подойдет для разведения животноводства, пастбищ, покосов, возможен хороший торг, рассмотрю любые варианты.	950 0000	44	21591	Красноярский край, Минусинский район, массив «Тагарский»	https://ruads.org/
2018 год							
23	15.02.2018 г.	Категория: Земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование По классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства. По документу: для сельскохозяйственного использования. Документы: свидетель-	300000,00	9,7013	30923,69	Ермаковский район, Нижний Суэтук	https://ruads.org/

		ство о собственности, кадастровый (межевой) план с выносом в натуру. Собственник, право собственности, не аренда! Подъезд до участка доступен круглый год, вдоль южной границы участка протекает ручей, с трех сторон березовая роща, то есть участок не в полях, на данный момент земля не разработана и используется под покос. Идеален для базы отдыха, фермерского хозяйства, разведения уток, гусей, пасеки, коневодства.					
24	19.01.2018 г.	Участок находится не далеко от п. Подгорный Курагинского района, есть возможность подключения к электроэнергии.	180000,00	7,3694	24425,33	0,2 км на юг от ориентира: Красноярский край, Курагинский район, п.Подгорный, кадастровый номер 24:23:1001005:211	https://ruads.org/
25	19.08.2018 г.	Два участка по 32 Га. Используются под покос	600000,00	64,00	9375,00	Минусинский район, с. Тесь	https://ruads.org/
26	23.02.2018 г.	Земля разработана, с/х назначения	750000,00	16,00	46875,00	Красноярский край, Шушенское	https://ruads.org/
27	27.02.2018 г.	земля сельхозназначения 16 га. находится в р-не д. Субботино.	300000,00	16,00	18750,00	Красноярский край, Шушенский район, д. Субботино	https://ruads.org/
28	16.04.2018 г.	земельный участок, площадью 32 га в 11 км. от г. Минусинска и в 5 км. от с. Малая Минуса, примыкающий к авто трассе Минусинск-Курагино. Участок располагается в сосновом бору. Идеально подойдет для размещения пчелиной пасеки, подсобного и фермерского хозяйств, разведения крупно рогатого скота и птицы. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение использования для сельскохозяйственного использования	450000,00	32,35	13910,36	Красноярский край, Минусинский район	https://ruads.org/
29	10.07.2018 г.	земельный участок 36 гектар: - находится в живописном месте, граничит с заповедником "Тагарский" (5 км от оз. Тагарское) - прямоугольный, по двум сторонам ограничен лесом - в 50 метрах от границы проходит ЛЭП 10 Квольт - категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - земля оформлена и получено свидетельство о собственности - возможен перевод - под дачи, отличное место для фермерского хозяйства либо базы отдыха.	550000,00	36,3	15151,52	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1, кадастровый номер 24:25:0000000:458	https://ruads.org/
30	29.09.2018 г.	Земля сельхозназначения	300000,00	22,00	13636,36	Красноярский край, Ермаковский район	https://ruads.org/

31	06.02.2018 г.	Земля для сельхозпроизводства, Красноярский край, Шушенский район, Субботинский сельсовет, АО "Субботинское" 87000м2+/-2581. Земля расположена в сторону деревни Ленск, Шушенский район.	200000	8,7	22988,51	Красноярский край, Шушенский район, д. Субботино	https://ruads.org/
2019 год							
32	26.02.2019 г.	земля 24Га. АОО "НИВА" сельхоз. назначения, в Шушенском р-оне, рядом трасса Абакан-Казанцево, участок чистый, вспаханный	200000,00	24,00	8333,33	Красноярский край, Шушенский район	https://ruads.org/
33	17.03.2019 г.	земельный участок 15 га с/х назначения в Минусинском районе (2 км от г. Минусинск).	600000,00	15,00	40000,00	Красноярский край, Минусинский район	https://ruads.org/
34	29.03.2019 г.	три участка земли с/х назначения общей площадью 100 га. от Малой минусы в сторону Курагино км 8 в Тараске расположенных в живописном месте, одной частью примыкают к федеральной трассе, подходит как для скотоводства и растениеводства так и для родового поместья или эко поселения. Участок с трех сторон окружен лесом. Летом 2019 по договору с МЭС должны провести электроснабжение договор оплачен на 100%. На участке два покоса примерно ГА на 30 уже готовых и 15 которые легко очистить от совсем молодой сосновой поросли, остальные участки в более заросшем виде подойдут для выпаса или под застройку.	2000000	100	20000,00	Красноярский край, Минусинский район	https://ruads.org/
35	10.04.2019 г.	Плодородная землю сельхоз назначения в д. Казанцево, 15 км от п. Шушенское, 64 км до г.Абакана. Площадь участка 9.17 га, участок ровный, на соседнем участке проходит ЛЭП(не высоковольтка).Идеальное расположение для фермерства любого типа (животноводство и растениеводство). Прямо к участку ведет сельхоз дорога, до федеральной трассы от участка 4 км. Участок в собственности, документы на руках. Торг уместен	180000	9,17	19629,23	Красноярский край, Шушенский район, д. Казанцево	https://ruads.org/
36	15.05.2019 г.	с/х землю в с.Солдатово минусинского района.в собственности.10 га.	200000	10	20000,00	деревня, Минусинский район, Красноярский край, Солдатово	https://ruads.org/
37	22.07.2019 г.	земельный участок 10га. в собственности, находится 15 км от села Качулька, урочище (Полуденовка)	150000	10	15000,00	Красноярский край, Каратузский район, село Качулька	https://ruads.org/
38	31.07.2019г.	Продам участок 15 гектар с/х назначения в Минусинском районе (рядом с г.Минусинск). Земельный участок находится на расстоянии 200 м от асфальтированной дороги.	450000	15	30000	Красноярский край, Минусинский район, массив "Енисейский", КФХ "Золотая горка", кадастровый номер 24:25:501002:41	https://ruads.org/
39	22.10.2019г.	продам земельный участок. В собственности. Бал-	350000	15,8	22151,90	Красноярский край, Краснотуран-	https://ruads.org/

		логектары: 462				ский район, с. Восточное, д. Дис- сос, д. Листвягово, кадастровый номер 24:22:1101002:378	
--	--	----------------	--	--	--	---	--

2011 год

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011

44 **ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

НИКОЛЬСКОЕ, с., площадь 16 га, цена 300 т.руб., земля сельхоз назначения, 1-я линия от посёлка.

Т. 292-65-35, 2-888-880, Собственник

№20 (412) 21.05.11 г.

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>

Информация | Текст объявления | Характеристики | Контакты | Еще идут

Красноярский край · Красноярск | 03.10.2011 в 19:17 | Просмотров: 253 | ID: 68702

Цена: 250 000 руб.

Андрей
Частное лицо

Показать номер
Отправить сообщение
Запрос звонка
В избранное

Как продать быстрее

Закрепить в ТОП
Добавить премиум
Поднять объявление

Текст объявления
Продам земельный участок с/х, 12,7 Га. Пос. Большая Мурта. 250000 руб. Срочно!!

Характеристики

Тип предложения:	Продам	Площадь участка, сот.:	1270
Удаленность от города, км:	100	Срочно:	Да
Торг:	Да		

Контактная информация

Контактное лицо: Андрей

Город: Красноярск

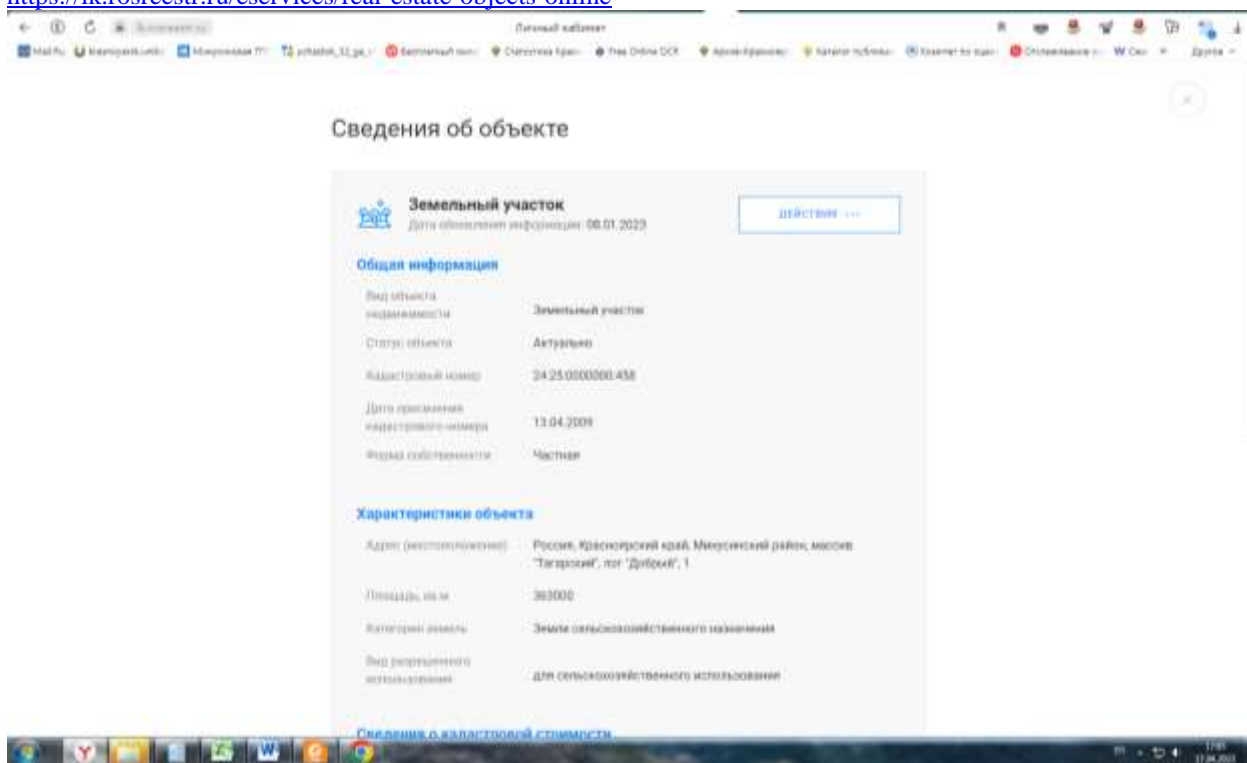
Телефон: 8 913 030 77 52

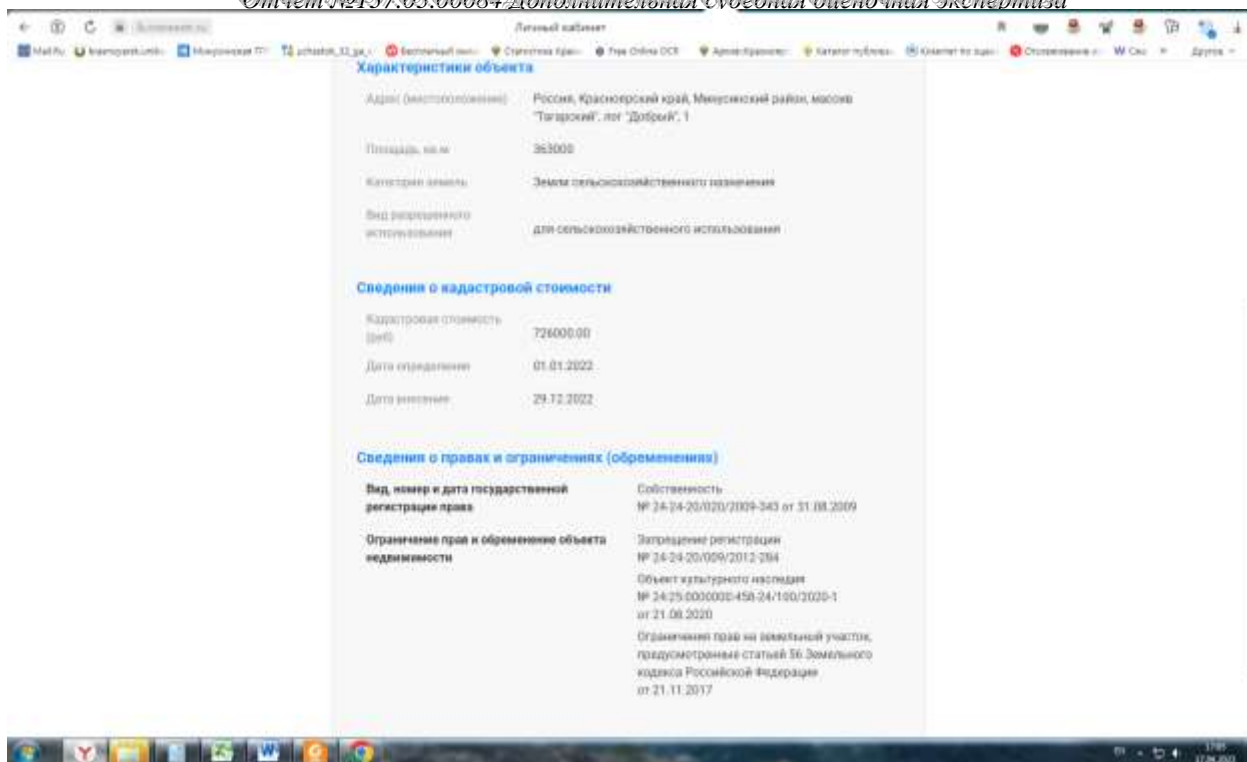
E-mail: Fetakhov@bk.ru

<https://web-arhive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>

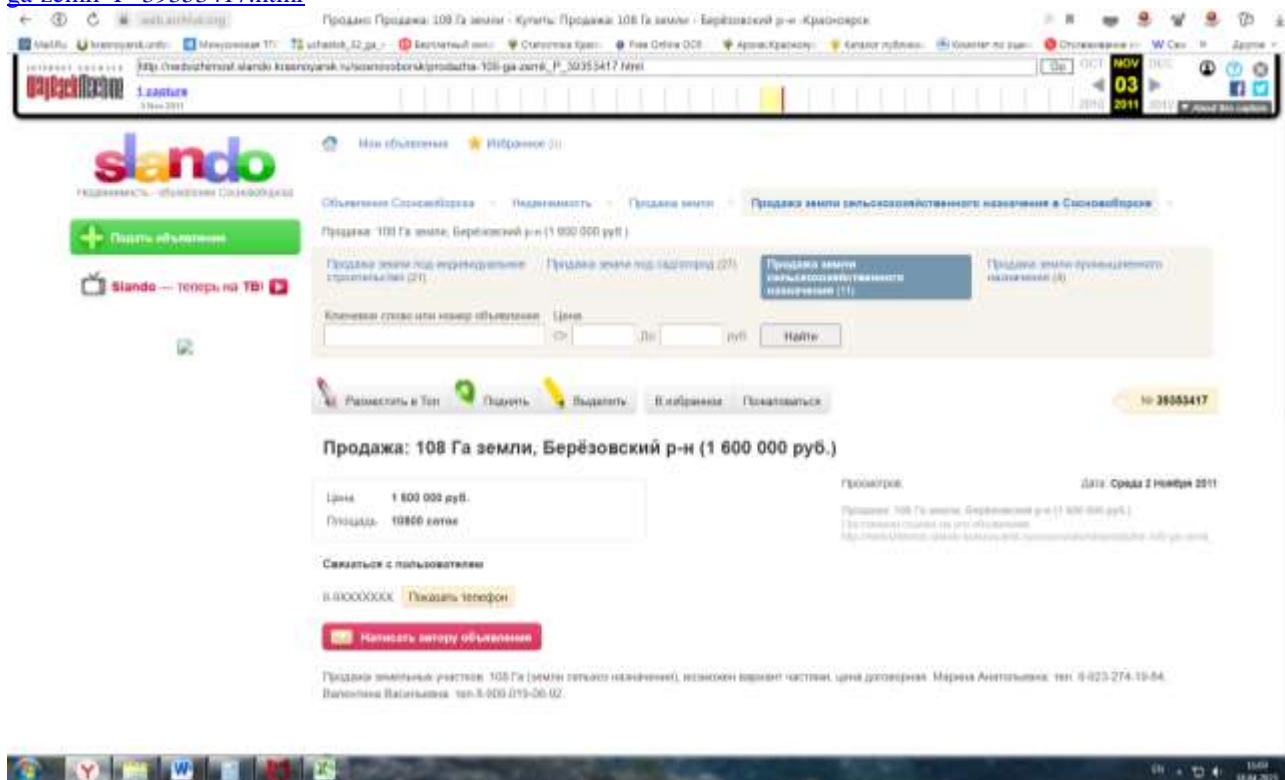


<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



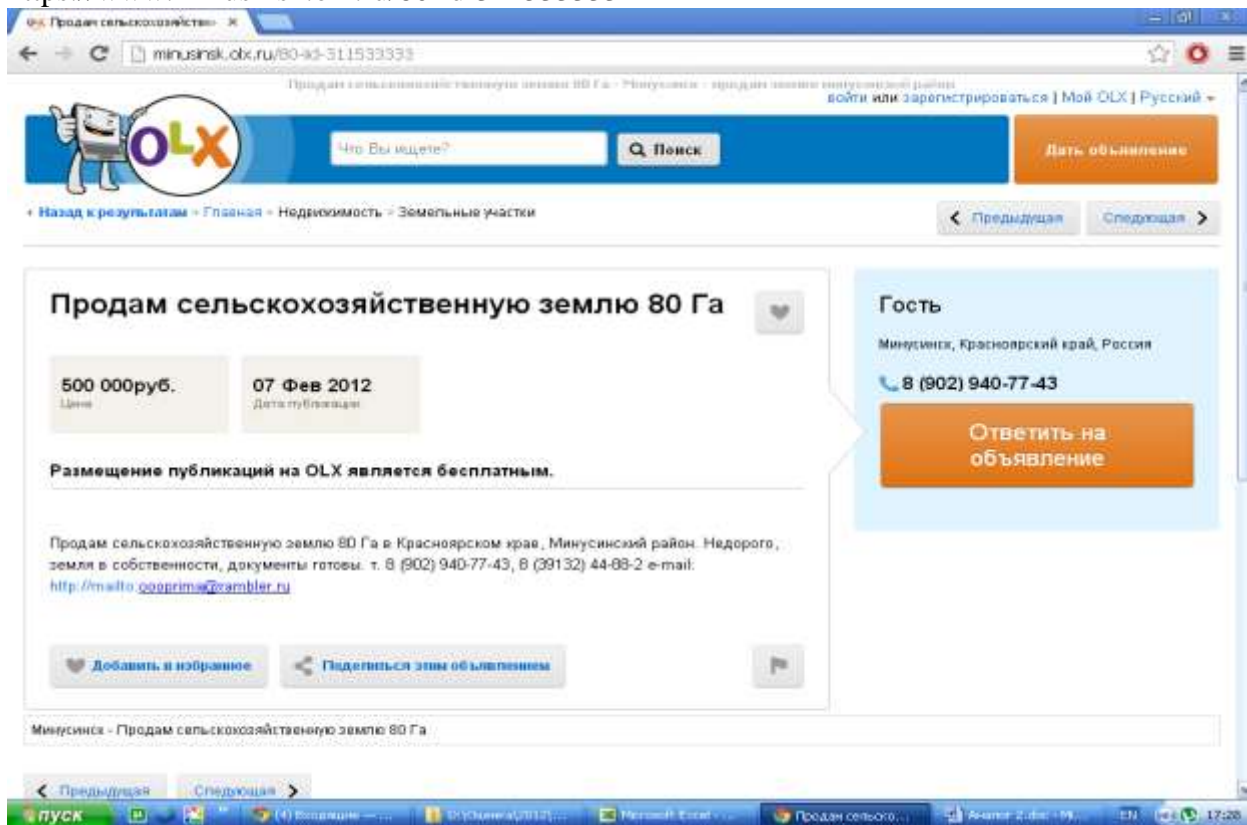


https://web.archive.org/web/20111103103632/http://nedvizhimost.slando.krasnoyarsk.ru/sosnovoborsk/prodazha-108-ga-zemli_P_39353417.html

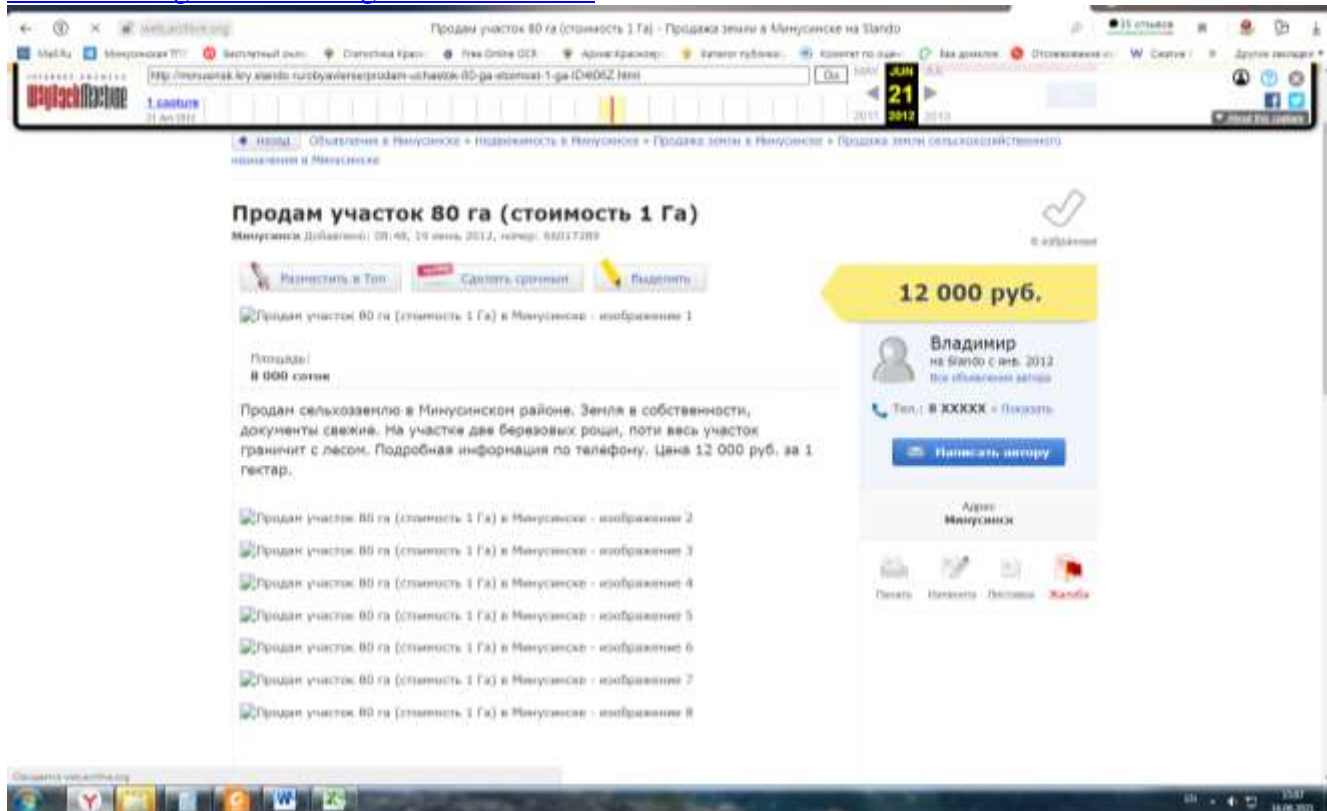


2012 год

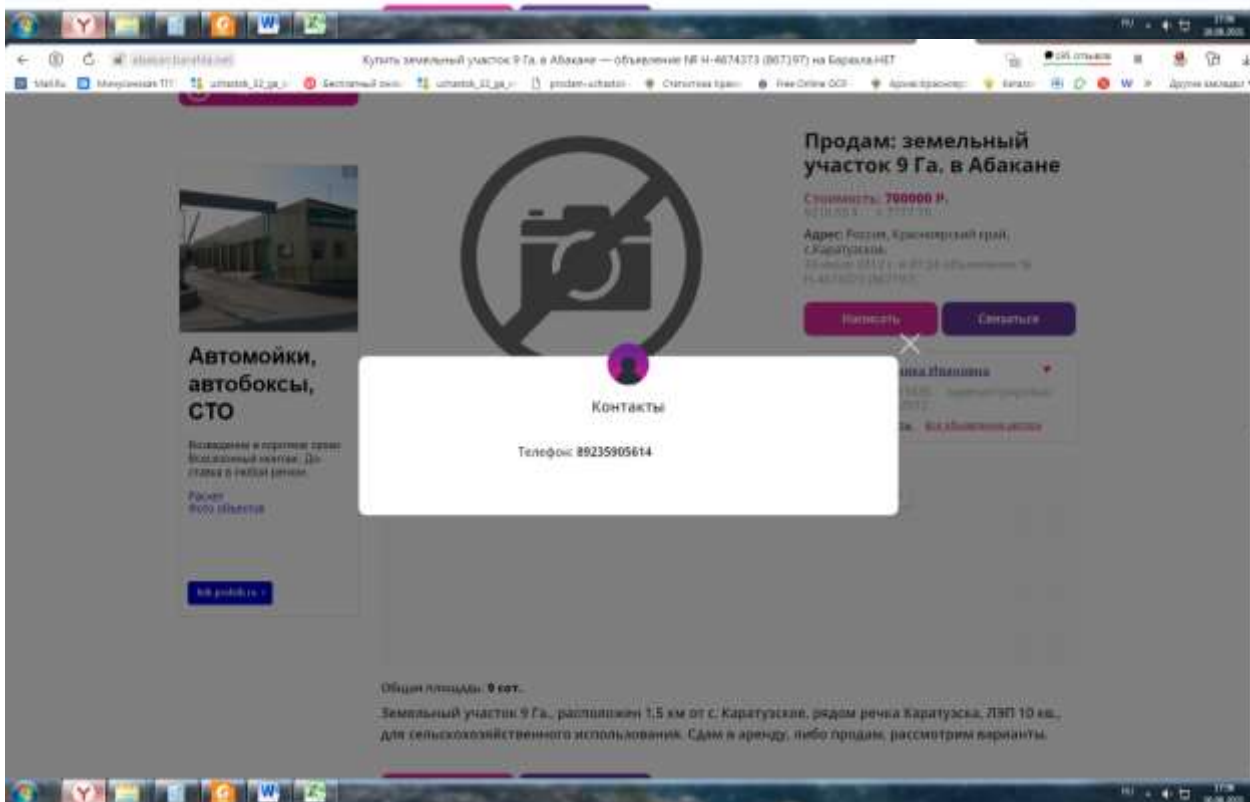
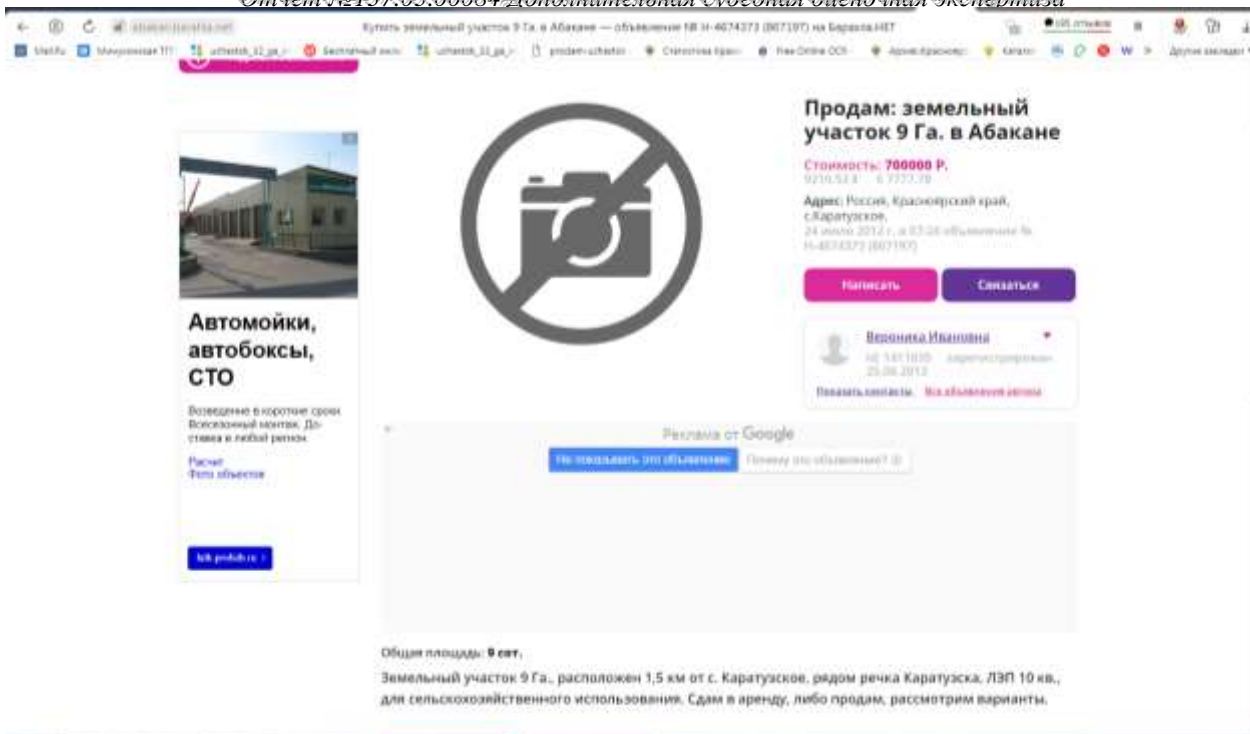
<https://www.minusinsk.olx.ru/80-id-311533333>



<https://web.archive.org/web/20120621025648/http://minusinsk.kry.slando.ru/obyavlenie/prodam-uchastok-80-ga-stoimost-1-ga-ID4t06Z.html#>




<https://abakan.barahla.net/realty/216/4674373.html>



Информация | Текст объявления | Характеристики | Контакты | Еще ищут

Красноярский край · Минусинск | 18.01.2012 в 06:42 | Просмотров: 316 | ID: 93619



Цена: 1 000 000 руб.

Владимир
Частное лицо

[Показать номер](#)
[Отправить сообщение](#)
[Запрос звонка](#)
[В избранное](#)

Как продать быстрее

Закрепить в ТОП
Добавить премиум
Поднять объявление

Текст объявления
Продам сельскохозяйственную землю 80 Га в Красноярском крае, Минусинский район. Недорого, земля в собственности, документы готовы

Характеристики
Тип предложения: Продам
Удаленность от города, км: 10
Площадь участка, сот.: 8000

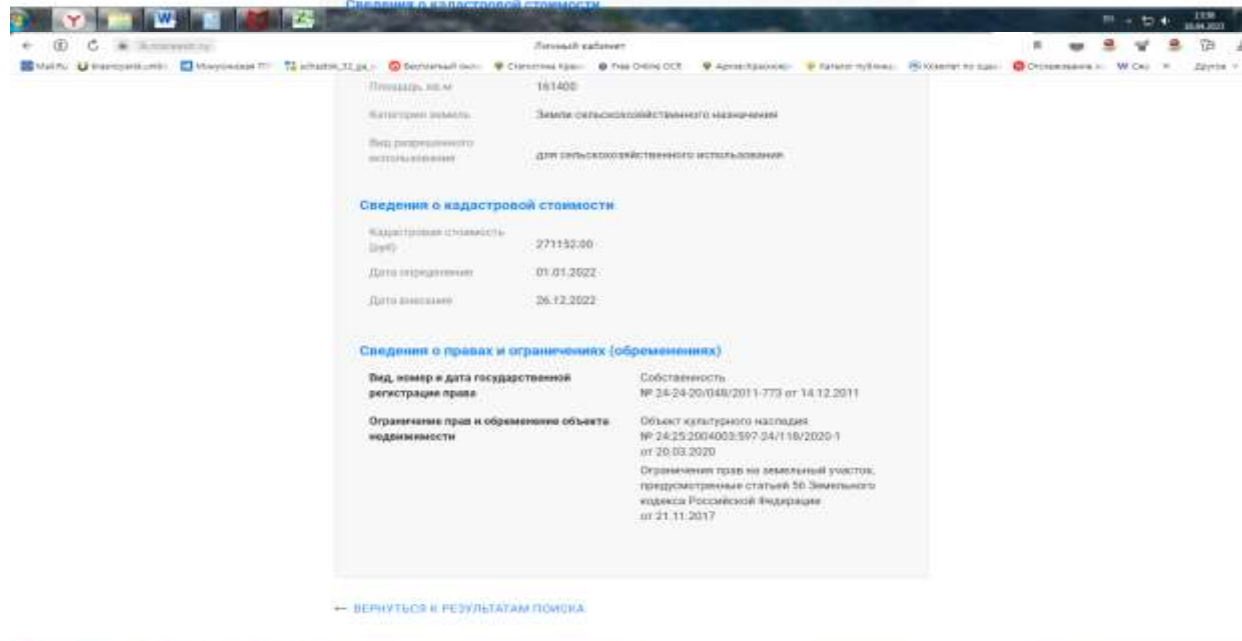
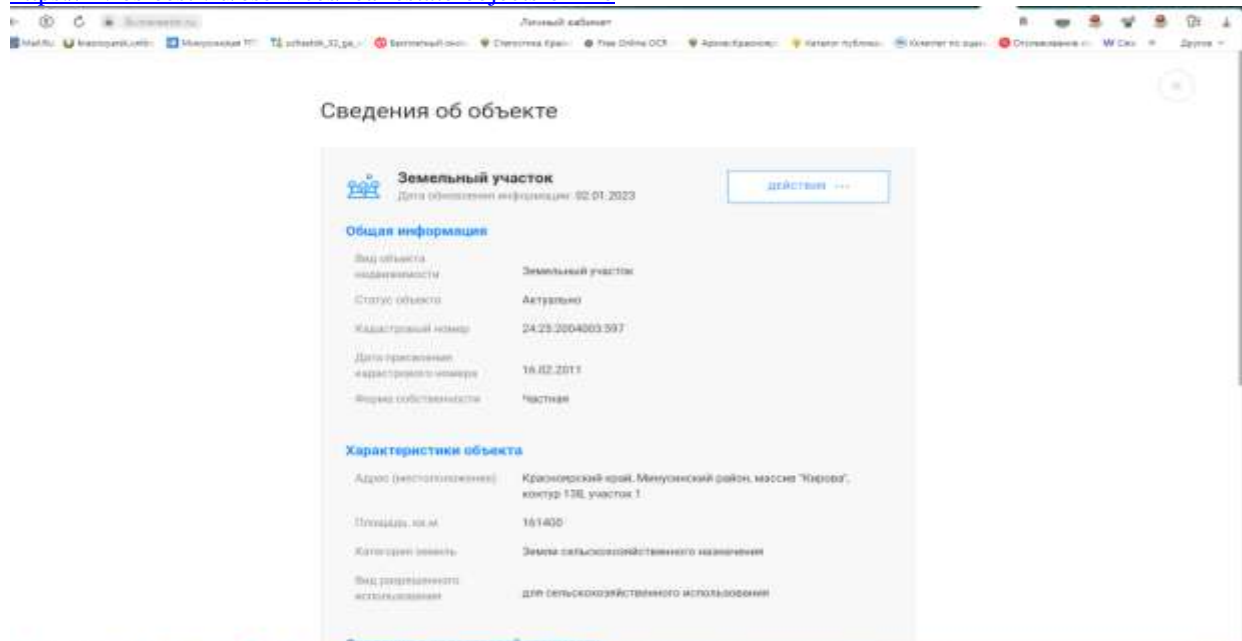
Контактная информация
Контактное лицо: Владимир
Город: Минусинск
Телефон: 89029407743
E-mail: booprims@rambler.ru

Газета "Минусинский курьер" №20 от 09.05.2012г.

28 бесплатные объявления по т. 4-50-10

Ваши замечания по поводу объявлений просим сообщать по телефону (3902) 35-80-40

ОТДЕЛ в а/л. Т. 8-907-604-80-88 ОУДБП действующий Пункт, в обслуживании. Т. 8-902-772-40-19	ЖИЛАЯ , Т. 8-902-307-41-16	ДАЧА , 4-х комн., 27 кв. м., Санузлы, парковка, садик, 550 т.р. Т. 8-902-40-9-999-328-33-43, 8-902-407-07-97	УЧАСТОК в Биде, 10 сот., газон, плодородность, уютная дача, 200 т.р. Т. 8-902-023-24-46	УЧАСТОК в Тополях, Южно-Приморск, Красноярского р-на, Сибиряков. Т. 8-902-023-24-46	УЧАСТОК в а/л, Т. 8-902-307-41-16
ОТДЕЛ в а/л, Т. 8-902-772-40-19	НЕЖИЛОЕ БИЗНЕС в а/л, Т. 8-902-08-80-11	ДАЧА в а/л, Т. 8-902-772-41-70	УЧАСТОК в собственности, м-н Колотильный, ул. Искитуйская, 8 соток земли, загородный дом, 300 т.р., тор. Т. 8-913-038-85-78, 8-902-014-76-12	УЧАСТОК в собственности, на выезде 16 км от г., 18 соток, Т. 8-902-027-47-02	УЧАСТОК в собственности, м-н Колотильный, ул. Искитуйская, 8 соток земли, загородный дом, 300 т.р., тор. Т. 8-913-038-85-78, 8-902-014-76-12
ОТДЕЛ в а/л, Т. 8-902-772-40-19	ПРОДАМ БОКС для гаража, 4х6 м, 20 т.р. Т. 8-902-311-09-36 (Минусинск)	ДАЧА на Заванное луган р-во, 3 комнаты, 450 кв. м, дачный домик, 100 т.р. Дачног. Т. 8-902-317-07-20	УЧАСТОК в собственности, на выезде 16 км от г., 18 соток, Т. 8-902-027-47-02	УЧАСТОК в собственности, 15 сот, дач. домик, 400 т.р. Т. 8-913-038-85-46, 4-19-14	УЧАСТОК в собственности, на выезде 16 км от г., 18 соток, Т. 8-902-027-47-02
ОТДЕЛ в а/л, Т. 8-902-772-40-19	ГАРАЖИ ПРОДАМ БОКС для гаража, 4х6 м, 20 т.р. Т. 8-902-311-09-36 (Минусинск)	ДАЧА на Заванное луган р-во, 3 комнаты, 450 кв. м, дачный домик, 100 т.р. Дачног. Т. 8-902-317-07-20	УЧАСТОК в собственности, 15 сот, дач. домик, 400 т.р. Т. 8-913-038-85-46, 4-19-14	УЧАСТОК в собственности, на выезде 16 км от г., 18 соток, Т. 8-902-027-47-02	УЧАСТОК в собственности, на выезде 16 км от г., 18 соток, Т. 8-902-027-47-02
ОТДЕЛ в а/л, Т. 8-902-772-40-19	ПРОДАМ БОКС для гаража, 4х6 м, 20 т.р. Т. 8-902-311-09-36 (Минусинск)	ДАЧА на Заванное луган р-во, 3 комнаты, 450 кв. м, дачный домик, 100 т.р. Дачног. Т. 8-902-317-07-20	УЧАСТОК в собственности, на выезде 16 км от г., 18 соток, Т. 8-902-027-47-02	УЧАСТОК в собственности, на выезде 16 км от г., 18 соток, Т. 8-902-027-47-02	УЧАСТОК в собственности, на выезде 16 км от г., 18 соток, Т. 8-902-027-47-02



Кадастровый номер земельного участка был уточнен у собственника (продавца) по номеру телефона 89233985660



2015 год
<https://ruads.org/>

Архив бесплатных объявлений

ruads.org

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Arbitration Center

Ссылка к лоту

Участок 12 га (СНТ, ДНП) ₽175,000

lotid=uk/lotidnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_600361736

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Сергей	Тип	коммерц
Телефон	89109440721	Номер	600361736
Адрес	не задан	Метро	не задано

Расположение	Россия, Мелуевск
Дата публикации	Fri Jul 03 2015
Дата обновления	Wed Jul 08 2015
Дата окончания	Wed Jul 08 2015

Список оригинального объявления

- необходимо 300
- интерес для
- прямой

11,8 га земель сельскохозяйственного назначения в 47 км от Мелуевска, 43 км от Шаумова, по адресу: Красноярский край, Мелуевский р-н, ПСК "Тигрицкое", квартал 153, када. № 24:25:1401004:24 (плана). Сосредоточен с участками ЛПХ Сухойнова Е.Т., надела "Тигрицкий" в собственности ФЛП/ИП, участки земель, с/назначением, издается в аренду земли ООО "Зуевская марка". Возможна аренда по 2.000 руб. за 1 га в год или аренда с выкупом.

Фото
отсутствует

Архив бесплатных объявлений

ruads.org

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Arbitration Center

Ссылка к лоту

Участок 90 га (СНТ, ДНП) ₽650,000

lotid=uk/lotidnye_uchastki/uchastok_90_ga_snt_dnp_609538224

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Евгений	Тип	частное
Телефон	89138363830	Номер	650538224
Адрес	Красноярский край, Мелуевский р-н, насл.Татарский	Метро	не задано

Расположение	Россия, Мелуевск
Дата публикации	Wed Oct 14 2015
Дата обновления	Sun Nov 15 2015
Дата окончания	Fri Nov 27 2015

Список оригинального объявления

- необходимо 300
- интерес для
- прямой

Продам земельный участок 90 Га сельскохозяйственного (СНТ, ДНП) за 650000 рублей. Расположенный в живописном месте Красноярского края, Мелуевского района, насаев «Татарский». Земли окружены пансионатом пригород «Красноярский Бор», расположены в полутора километрах от р. Енисей, так же участок граничит с садом. Земля находится в частной собственности. Отличное место для разведения скотоводства и строительства жилищности. Имеется 2 участка по 90 Га каждый, общей стоимостью 1300000 руб.

Фото
отсутствует

Архив бесплатных объявлений

Май.Ру Минусинская ТП: uchatok_12_ga... Бесплатный сайт: uchatok_12_ga... prodan-uchastok Страница Крас... Free Online OCR Архив Краснор... Каталог публик...

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertising website

Страница 43 [+] | выгрузка

← назад к поиску

Участок 18 га (СНТ, ДНП) ₽200,000

uchastok/земельные_участки/uchastok_18_ga_snt_dnp_571688438

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Сергей	Тип	частное
Телефон	89509704604	Номер	571688438
Адрес	не задан	Метро	не задано

Расположение: Россия, Ермаковское

Дата публикации: Tue Mar 03 2015

Дата обновления: Mon May 04 2015

Дата скачивания: Mon May 04 2015

Список оригинального объявления: [необходимо логиниться для просмотра](#)

Продан земельный участок в собственности. Недалеко трасса М-54. Земля черная, удобрялась. Место ровное, рядом лес, подорого.

Фото
отсутствует

Архив бесплатных объявлений

Май.Ру Минусинская ТП: uchatok_12_ga... Бесплатный сайт: uchatok_12_ga... prodan-uchastok Страница Крас... Free Online OCR Архив Краснор... Каталог публик...

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertising website

Страница 41 [+] | выгрузка

← назад к поиску

Участок 23.3 га (СНТ, ДНП) ₽400,000

uchastok/земельные_участки/uchastok_23_3_ga_snt_dnp_650833391

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Рыльера	Тип	компания
Телефон	89509723933	Номер	650833391
Адрес	не задан	Метро	не задано

Расположение: Россия, Шушенское

Дата публикации: Wed Sep 30 2015

Дата обновления: Sat Oct 31 2015

Дата скачивания: Sat Oct 31 2015

Список оригинального объявления: [необходимо логиниться для просмотра](#)

Многоотступный земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для использования в сельском производстве, общая площадь: 232000 кв.м., местоположение: с. Назандино, совхоз "Шушенский"

Фото
отсутствует

Архив бесплатных объявлений

Минусинск/земельные_участки/участок_99.7_га_снт_днп_490152170

Участок 99.7 га (СНТ, ДНП) ₽3,500,000

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "МегаФон"
Контакт	Дмитрий	Тип	компания
Телефон	89233553516	Номер	490152170
Адрес	не задан	Метро	нет

Расположение: Россия, Минусинск

Дата публикации: Sun Jan 11 2015


Дата обновления: Thu Jan 16 2016

Дата скачивания: Fri Jan 17 2016

См. оригинальное объявление [открыть](#)

Продан, сдан в аренду на длительный срок. Земельный участок для сельскохозяйственного использования по адресу: Красноярский край, Минусинский р-н, массив «Элеванский», площадь - 997 000 кв. м, код. №24:25:1302002:206

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



2016 год

<https://ruads.org/>

Архив бесплатных объявлений

Минусинск/земельные_участки/участок_60_га_снт_днп_728529719

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ m.ruads.org [выйти] | баланс: 39 [+] | Выгрузка

The Russian Advertisements archive

Участок 60 га (СНТ, ДНП) ₽450,000

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Андрей	Тип	компания
Телефон	89503047374	Номер	728529719
Адрес	Береговая ул	Метро	нет

Расположение: Россия, Шушенское

Дата публикации: Mon Feb 15 2016

Дата обновления: Mon Feb 15 2016

Дата скачивания: Tue Feb 16 2016

См. оригинальное объявление [необходимо: 500](#)
[невозможно для просмотра](#)

Продается земельный участок 60 гектар в собственности (10 га дачного, 17 га клевера). На данной земле выращивались картофель, морковь. Сеются медоносы, имеется капитальный забор 3*6 метра. Хорошее место для разведения фермы животных, пасека. Так же рядом возможно приобретение 30 гектар земли. Возможно рассмотреть инвестора на выгодных условиях.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Архив бесплатных объявлений

ma.ru | Магистерская 171 | uchastok_85_ga... | Вспомогательный сайт | uchastok_85_ga... | prodam-uchastok... | Статистика просмотров | Free Online DCF... | Архив объявлений... | Каталог публикаций | Маг...

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Online Advertising Archive

m.ru [выйти] | баланс: 37 [+] | выгрузить

Связь в поиску

Участок 85 га (СНТ, ДНП) ₽1,800,000

ermakovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_85_ga_snt_dnp_753148364

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Мегифон"
Контакт	Оксана	Тип	частное
Телефон	89234169000	Номер	753148364
Адрес	не задан	Метро	нет

Расположение: Россия, Ермяковское

Дата публикации: Sat Mar 27 2016

Дата обновления: Mon Mar 28 2016

Дата сканирования: Thu Apr 14 2016

Снимки оригинального объявления: [необходимо SMO](#), [правильно дата](#), [оригинал](#)

Продан участок 85 га земли сельхозназначения. Назначение: Сейчас действующие сенюконы. Находится рядом с с.Н-Сузун. Находится в собственности.

Фото
отсутствует

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Личный кабинет

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:15:022:1002:288
Дата прекращения кадастрового номера	15.09.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Красноярский край, Ермяковский район, с. Новая Сузун, колхоз "Маяк", участки 148, 147, 146, 156, 160, часть участка 145, часть участка 32
Площадь, кв. м	838875
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2679660,00
Дата определения	01.01.2022
Дата окончания	04.01.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-24-05/005/2013-187 от 21.10.2013
---	---

Advertisements archive
 Файл в папку

Участок 1.73 га (СНТ, ДНП) ₽1,500,000

minusink/zemelnye_uchastki/uchastok_1.73_ga_snt_dnp_851421624

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Нобельные ТелеСистемы"
Контакт	владелец	Тип	частное
Телефон	89832932360	Номер	851421624
Адрес	п. притупинский массив "тангосский"	Метро	нет

Расположение Россия, Минусинск

Дата публикации Mon Oct 10 2016

Дата обновления Mon Oct 10 2016

Дата счисления Mon Oct 10 2016

Список оригинального объявления необходимо 500 лямбда для просмотра

продан 173 га земли в собственности, ливной 120 га, без изгородей, 5 метров до асфальта в город, красивое место

Фото
отсутствует

Advertisements archive
 Файл в папку

Участок 91.1 га (СНТ, ДНП) ₽2,000,000

minusink/zemelnye_uchastki/uchastok_91.1_ga_snt_dnp_882971482

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Нобельные ТелеСистемы"
Контакт	Виталий	Тип	частное
Телефон	89135544984	Номер	882971482
Адрес	Красноярский край, Минусинск, Массив Тагарский	Метро	нет

Расположение Россия, Минусинск

Дата публикации Sun Dec 04 2016

Дата обновления Sun Dec 04 2016

Дата счисления Sun Dec 04 2016

Список оригинального объявления необходимо 500 лямбда для просмотра

Продан земельный участок на берегу Енисея, сельскохозяйственного назначения 91,1 га., Минусинский район, массив Тагарский, возможен хороший торг, рассмотрим любые варианты

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Фото
отсутствует

https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Личный кабинет

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуальный
Кадастровый номер	24:25:0001001:574
Дата появления кадастрового номера	30.03.2011
Вид собственности	Частная

Характеристика объекта

Адрес (географический)	Краснодарский край, Минусинский район, микрорайон "Татарский", остров Березовый 2
Площадь, кв. м	911000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость руб.	1822000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата выписки	27.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-24-05/003/2011-895 от 28.12.2011
---	---

Архив бесплатных объявлений

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertising Archive

Участок 100 га (СНТ, ДНП) ₽1,700,000

minudnik/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_778402854

Категория:	Земельные участки	Оператор:	ООО "Г2 Мобайл"
Контакт:	Игорь	Тип:	Частное
Телефон:	89532551500	Номер:	778402854
Адрес:	Краснодарский край, минусинский район, микрорайон татарский	Метро:	нет станции
Расположение:	Россия, Минусинск		
Дата публикации:	Tue May 10 2016		
Дата обновления:	Tue May 10 2016		
Дата скачивания:	Wed May 11 2016		
Снимок оригинального объявления:	открыть		

Фото отсутствует

Продам земельный участок, 100 га микрорайон татарский минусинский район Краснодарский край 25 км от минусинский, в границах соснового Бор, в прямой близости 200 метров река Бийской, электричество до участка. Возможен обмен

https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:02:0021001:044
Дата прекращения кадастрового номера	18.02.2009
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Красноярский край, Мамонтовский район, массив "Тадарский", л/участок 3
Площадь, кв. м.	1087000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость, руб.	3164100.00
Дата прекращения	01.01.2022
Дата окончания	27.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-24/020-24-020/004/2015-2479/2 от 26.08.2015
---	--

Участок 27.2 га (СНТ, ДНП) ₽700,000

mls/rnsk/zemelnik_uchastki/uchastok_27.2_ga_snt_dnp_779775849

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Евгений	Тип	компания
Телефон	89029901679	Номер	779775849
Адрес	с.Шошимо	Метро	не близко

Расположение: Россия, Милуонск

Дата публикации: Fri May 13 2016

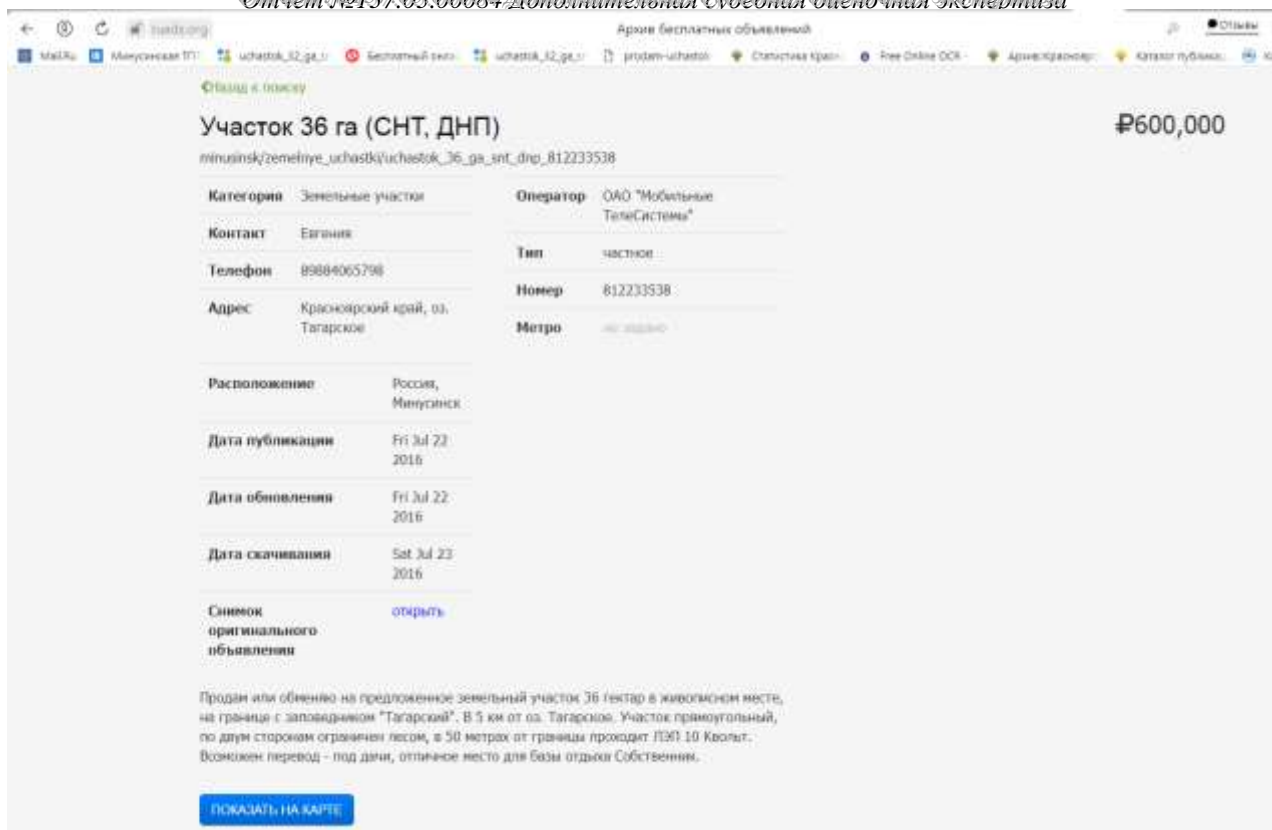
Дата обновления: Fri May 13 2016

Дата скачивания: Sat May 14 2016

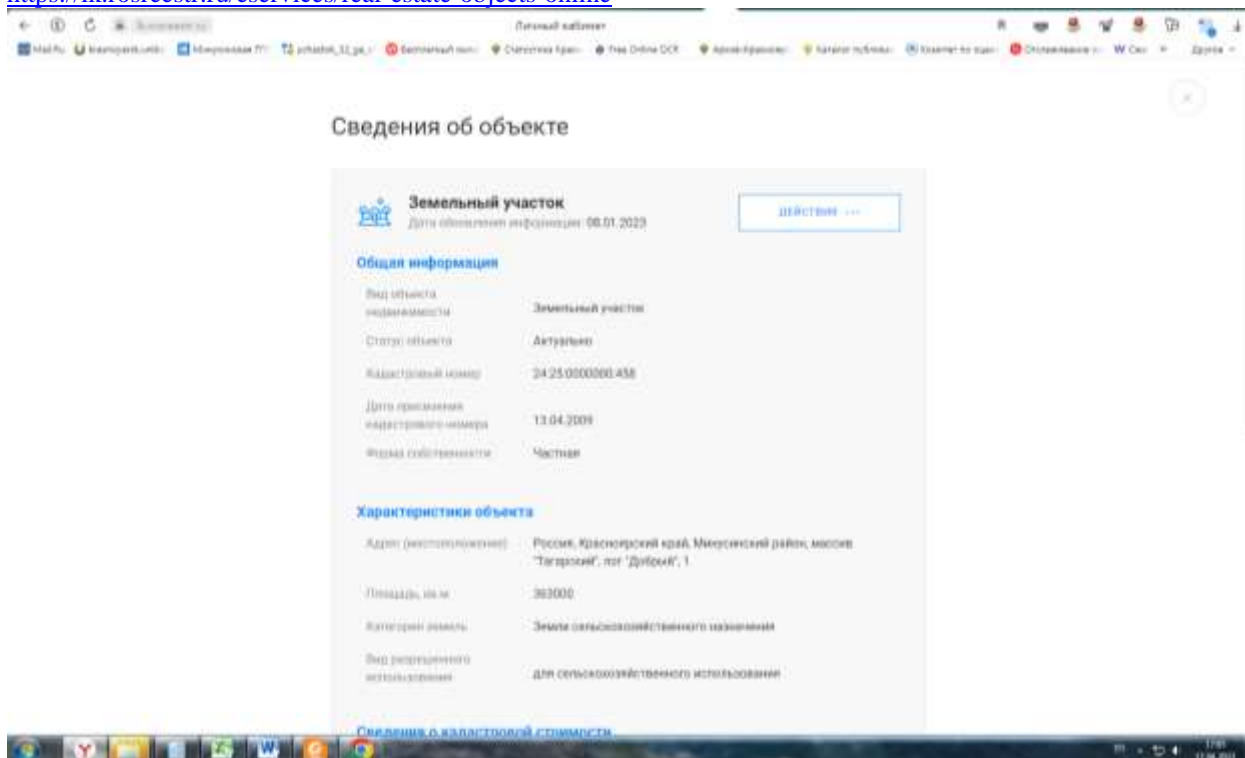
Список оригинальных объявлений: [открыть](#)

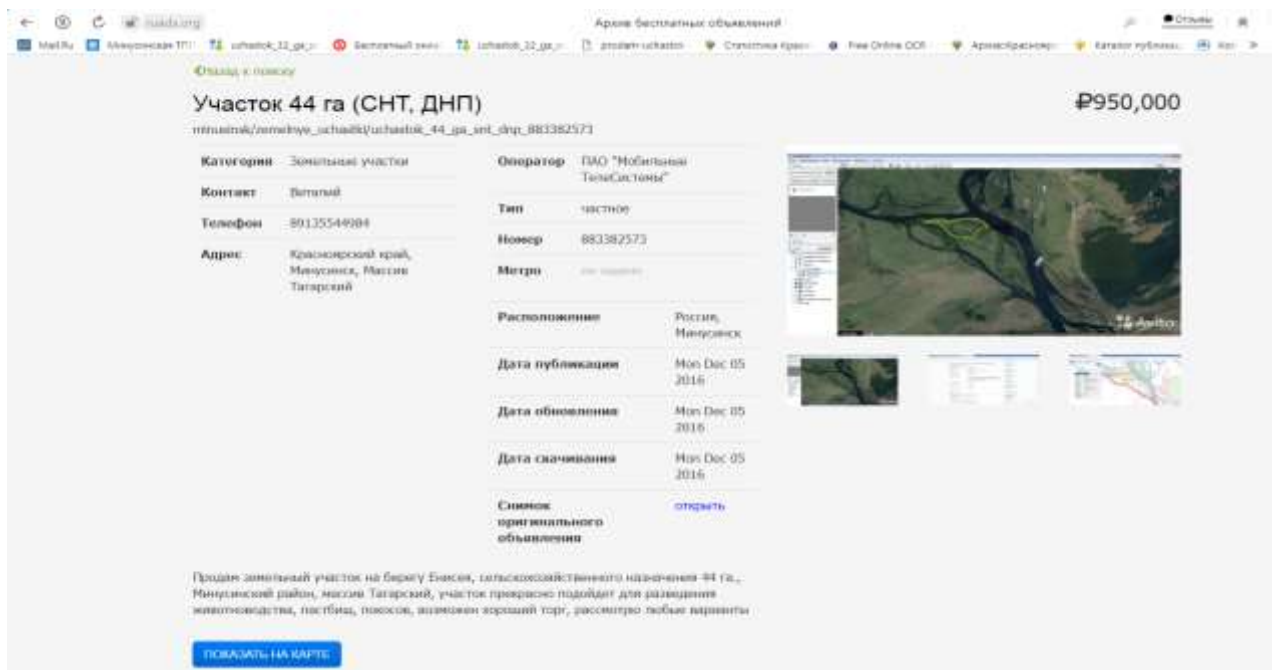
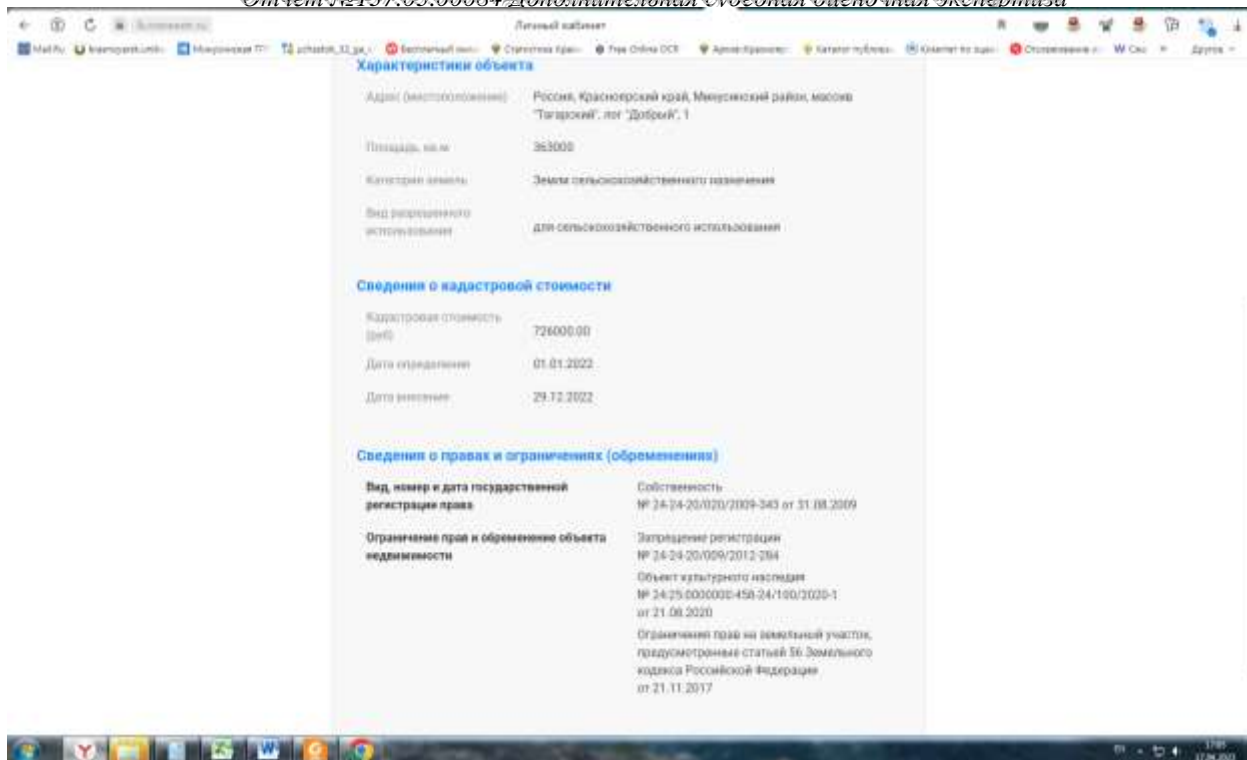
Продается земельный участок площадью 27 гектар (272000 кв.м) в Милуонском районе, 40 м в сторону Курегино. Очень живописное место. Рядом река Туба. Земля в собственности. Рассмотрю обмен на предложения.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>





2018 год

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian RealEstate online

Участок 9,7 га (СНТ, ДНП) ₽300,000

etm0v0k0w/realtyru_s/lot/uchastok_9_7_ga_snt_dnp_124991183

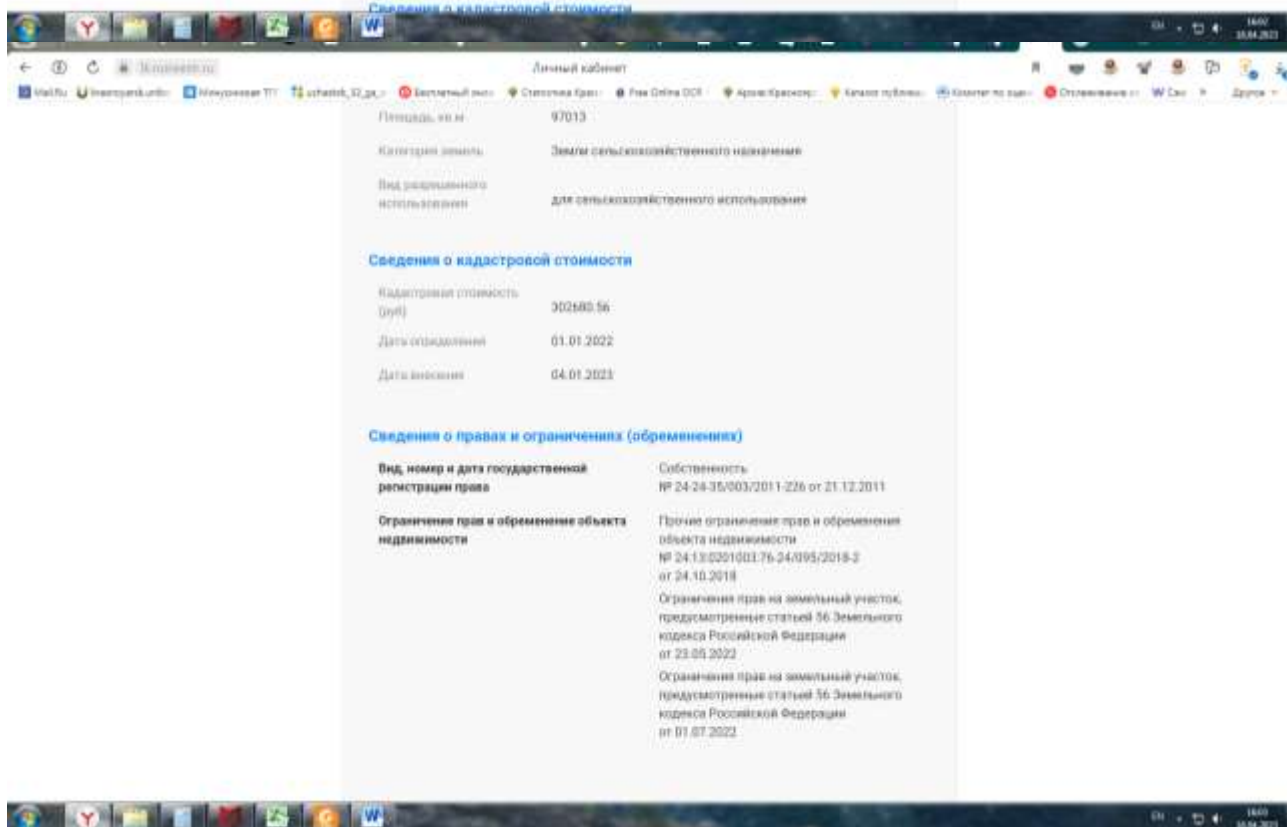
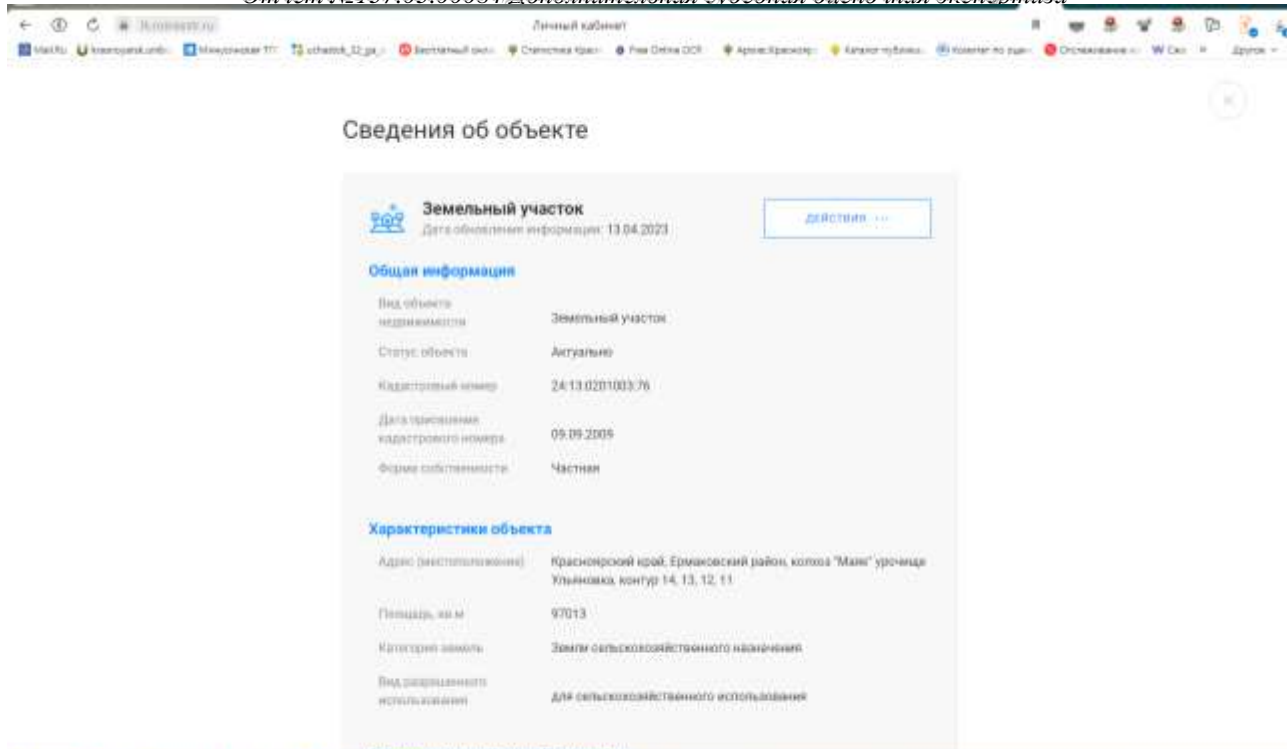
Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Метриум"
Контент	земля	Тип	частное
Телефон	879942424	Номер	124991183
Адрес	с. Новый Сузук, ул. Новая	Метро	нет
Расположение	Россия, Брянское		
Дата публикации	Thu Feb 13 2018		
Дата обновления	Thu Feb 13 2018		
Дата списывания	Thu Feb 13 2018		
Ссылка оригинального объявления	Открыть		

Брянский район, Новый Сузук. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разреженное использование по классификатору (огнестой). Для сельскохозяйственного производства. По документу для сельскохозяйственного использования. Документы: свидетельство о собственности, кадастровый (межевой) план с выносом в натуре. Собственник, право собственности, не аренда! Лесхоз до участка доступен круглый год, вдоль южной границы участка протекает ручей, с трех сторон береговая роща, то есть участок не в полях, но данный момент земля не разработана и используется под покров. Предназн для базы отдыха, фермерского хозяйства, размещения усадь, туров, павильонов, кемпингов. Наличие:

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Архив бесплатных объявлений

Филиппенко23 [выкл] | Баланс: 2988 | Выгрузки

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

7.6 Объявления (объявления онлайн)

← Назад в поиску

Участок 7.5 га (СНТ, ДНП) ₽180,000

kuadrat/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_ga_snt_dnp_1021442067

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Объяв.	Тип	Частное
Телефон	8*900*37274	Номер	1021442067
Адрес	Красноярский край, Курганский	Метро	не рядом

Размещение	Россия, Краснояр
Дата публикации	01 Jan 19 2018
Дата обновления	04 Jan 20 2018
Дата скачивания	04 Jan 20 2018
Ссылка оригинального объявления	открыть

Участок находится на расстоянии от п. Подгорный Курганского района, есть возможность подключения к электроэнергия.

Фото отсутствует

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?KN=23:37:0801002:400>

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 06.01.2023

[ДЕЙСТВИЕ](#)

Общая информация

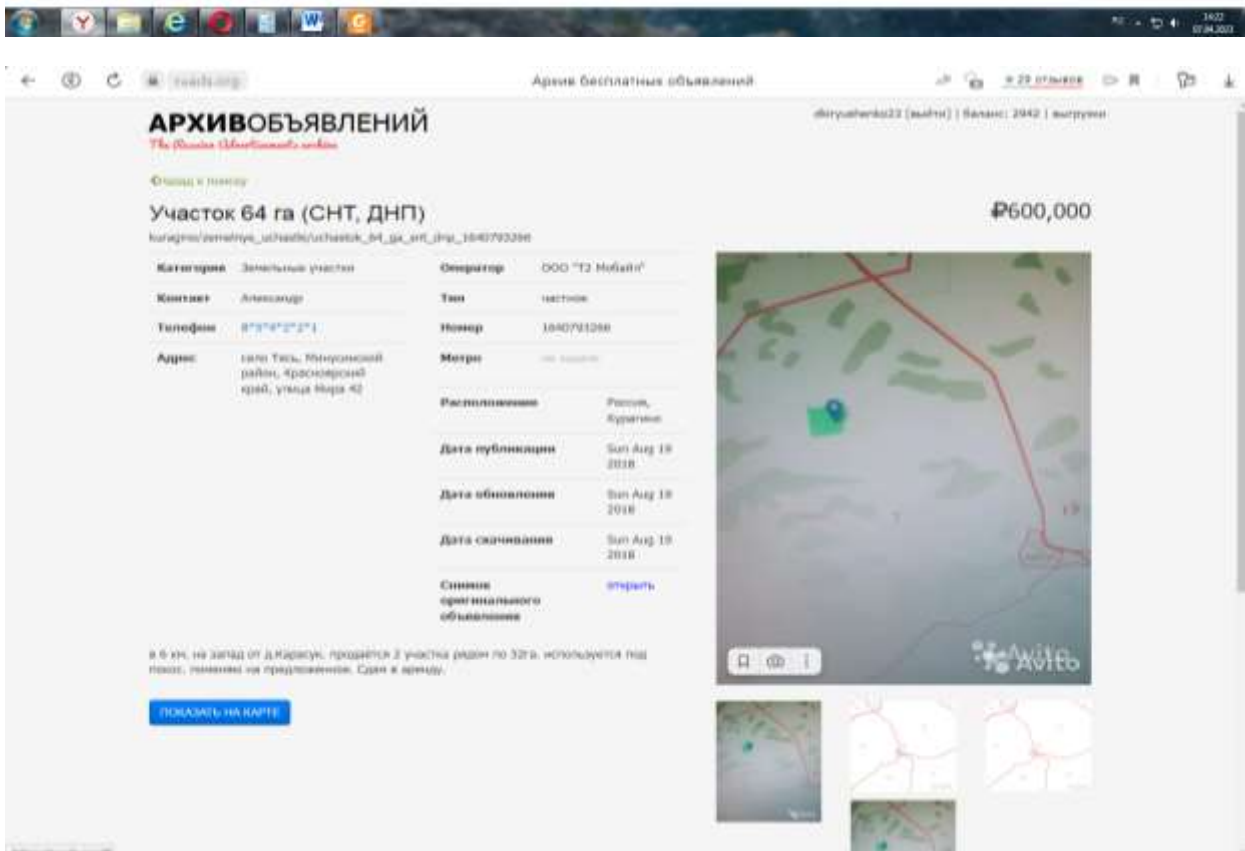
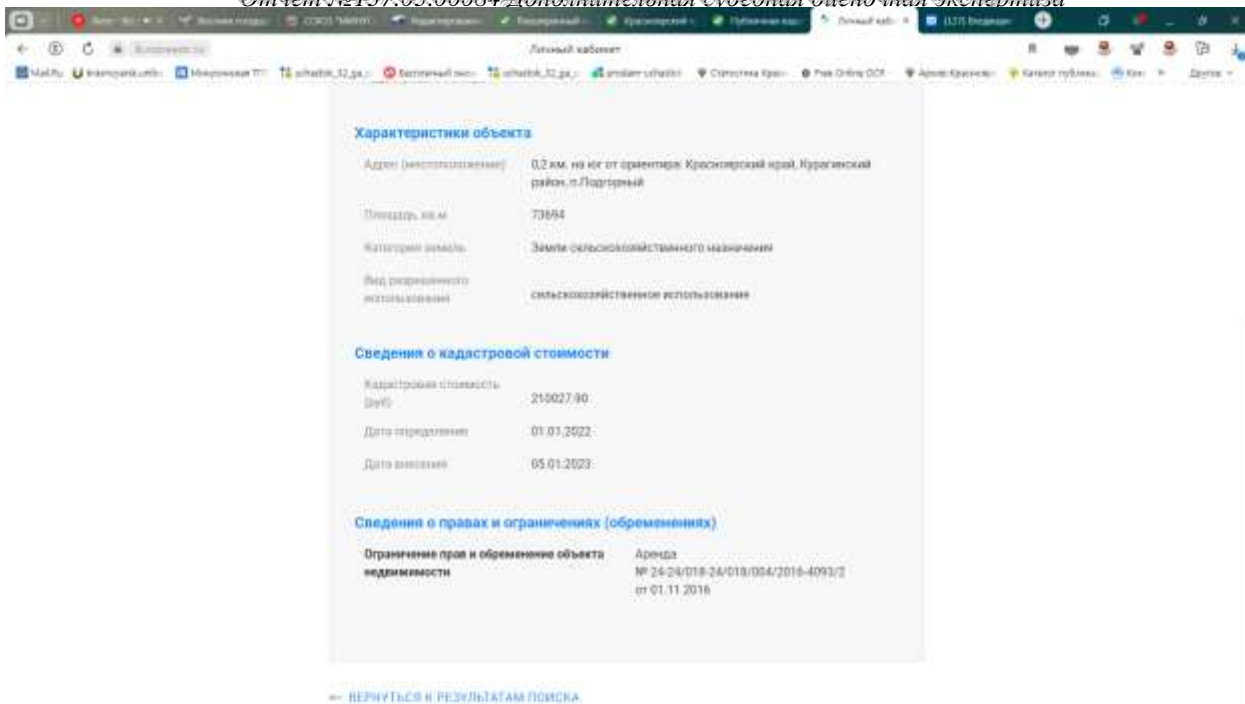
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:23:1001005:213
Дата присвоения кадастрового номера	05.08.2018

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	0,2 км. на юг от ориентира: Красноярский край, Курганский район, п.Подгорный
Площадь, кв.м	73694
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	сельскохозяйственное использование

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость



← ↻ 🌐 ruads.org Архив бесплатных объявлений 29 ОТЗЫВОВ

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

okmuzhenko23 [зайти] | баланс: 2983 | вывести

🔍 Найти в поиску

Участок 16 га (СНТ, ДНП) ₽750,000

okmuzhenko23/amehnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_1151932335

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Анатолий	Тип	компания
Телефон	8737747975	Номер	1151932335
Адрес	д.чп	Метро	не рядом

Расположение	Россия, Шушенское
Дата публикации	Thu Feb 22 2018
Дата обновления	Thu Feb 22 2018
Дата сканивания	Fri Feb 23 2018

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

Продан или обменяно землю СНТ, на спец. технику или трактор. 16 га. земля разработана.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Фото
отсутствует

← ↻ 🌐 ruads.org Архив бесплатных объявлений 29 ОТЗЫВОВ

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

okmuzhenko23 [зайти] | баланс: 2978 | вывести

🔍 Найти в поиску

Участок 16 га (СНТ, ДНП) ₽300,000

okmuzhenko23/amehnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_1430889937

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Лена	Тип	частное
Телефон	8737747975	Номер	1430889937
Адрес	шусенский р-он, д. Субботино	Метро	не рядом

Расположение	Россия, Шушенское
Дата публикации	Tue Feb 27 2018
Дата обновления	Wed Feb 28 2018
Дата сканивания	Wed Feb 28 2018

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

земля сельскохозяйственного назначения 16 га, находится в р-не д. Субботино. 300,000руб. Или нечто на предложено.

Фото
отсутствует

← ↻ ↺ [ruads.org](#) Архив бесплатных объявлений +29 объяв. 🗨

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Arbitration Center

🔍 Поиск и логин

Участок 32.35 га (СНТ, ДНП) ₽450,000

[m142a5k/zemelnuy_uchastki/uchastok_32.35_ga_snt_dnp_1395423002](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Олег	Тип	частное
Телефон	8*3*2*0*2*4	Номер	1395423002
Адрес	Красноярский край, Минусинский район	Метро	не подходит


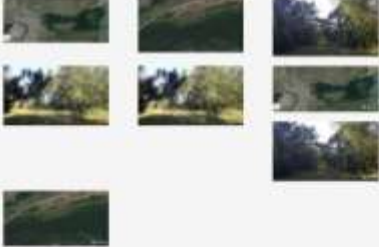
Расположение: Россия, Минусинск

Дата публикации: Mon Apr 16 2018

Дата обновления: Mon Apr 16 2018

Дата счисления: Tue Apr 17 2018

Смотреть оригинального объявления [открыть](#)

Продается земельный участок, площадью 32 га в 11 км. от г. Минусинск и в 5 км. от с. Малая Минуса, примыкающий к авто трассе Минусинск-Куралино. Участок располагается в сосновом бору. Идеально подойдет для размещения пилыной пилы, подсобного и фермерского хозяйства, разведения крупно рогатого скота и птицы. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для сельскохозяйственного использования. Кадастровый номер: 24:25:0602003:59 Возможен обмен на авто технику, недвижимость и другое

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

← ↻ ↺ [ruads.org](#) Архив бесплатных объявлений +29 объяв. 🗨

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Arbitration Center

🔍 Поиск и логин

Участок 36 га (СНТ, ДНП) ₽550,000

[m142a5k/zemelnuy_uchastki/uchastok_36_ga_snt_dnp_054491647](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Несвион"
Контакт	Юрий	Тип	компания
Телефон	8*3*4*4*0*3	Номер	054491647
Адрес	Красноярский край, Минусинский район	Метро	не подходит



Расположение: Россия, Минусинск

Дата публикации: Tue Jul 10 2018

Дата обновления: Tue Jul 10 2018

Дата счисления: Tue Jul 10 2018

Смотреть оригинального объявления [открыть](#)

Продан авто обмен на авто земельный участок 36 гектар - находится в живописном месте, границит с заповедником "Тазарский" (3 км от ст. Тазарское) + прилегающий, по двум сторонам ограничены лесом - в 30 метрах от границы проходит ЛЭП 10 киловт - некоторая земля сельскохозяйственного назначения - земля оформлена и полностью свидетельство о собственности - возможен перевод - под ДНП, отныне место для фермерского хозяйства либо базы отдыха. Земель с 8.00 до 21.00 по Московскому времени. Собственник

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 08.01.2023

[ПЕРЕЙТИ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:25:000000:458
Дата присвоения кадастрового номера	13.04.2009
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Татарский", пог. "Добрыя", 1
Площадь, кв.м	263000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

[Сведения о кадастровой стоимости](#)

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Татарский", пог. "Добрыя", 1
Площадь, кв.м	263000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата введения	29.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-24-20/020/2009-343 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-24-20/009/2012-284 Объект культурного наследия № 24-25.0000000-458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

← 📄 🔄 ruud.org Архив бесплатных объявлений 🔔 23 отзыва 📄 📌

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Classification website

@kuznetsov23 [вышли] | баланс: 2938 | выгрузки

📄 [Создать объявление](#)

Участок 22 га (СНТ, ДНП) ₽300,000

[id:4160360/земельные_участки/участок_22_га_снт_днп_977120184](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ГАО "Вышка-Консулдары"
Контакт	Александр	Тип	коммерция
Телефон	8767111675	Номер	977120184
Адрес	Красноярский край, Ермаковский район	Метро	нет данных

Расположение: Россия, Ермаковский

Дата публикации: Sat Sep 29 2018

Дата обновления: Sat Sep 29 2018

Дата сканирования: Sat Sep 29 2018

Ссылка оригинального объявления: [открыть](#)

Земля сельскохозяйственного назначения

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Фото отсутствует

← 📄 🔄 ruud.org Архив бесплатных объявлений 🔔 20 отзыва 📄 📌

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Classification website

@kuznetsov23 [вышли] | баланс: 2675 | выгрузки

📄 [Создать объявление](#)

Участок 8.7 га (СНТ, ДНП) ₽200,000

[id:4160360/земельные_участки/участок_8.7_га_снт_днп_588942933](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Елизавета	Тип	частный
Телефон	8707022782	Номер	588942933
Адрес	нет данных	Метро	нет данных

Расположение: Россия, Шушенское

Дата публикации: Mon Feb 05 2018




Дата обновления: Mon Feb 05 2018

Дата сканирования: Tue Feb 06 2018

Ссылка оригинального объявления: [открыть](#)

Продан земельный участок для сельскохозяйственного назначения, Красноярский край, Шушенский район, Субботинский сельсовет, АО "Субботинское" 870004241/2581. Земля расположена в сторону деревни Ленос, Шушенский район. Топог

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

← ④ ↻ [ruadby.com](#) Архив бесплатных объявлений в 29:07:00

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertising archive

@kryuchenko23 [скрыто] | баланс: 3917 | выгрузка

← назад в меню

Участок 24 га (СНТ, ДНП) ₽200,000

[id:adbynet/zone/rua_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_1625963466](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ГАО "Магадан"
Контакт	Елена Иванова	Тип	коммерция
Телефон	87221707871	Номер	1025963466
Адрес	Красноярский край, Шушенский район	Метро	нет станции

Расположение: Россия, Шушенское

Дата публикации: Tue Feb 26 2019




Дата обновления: Tue Feb 26 2019

Дата скачивания: Tue Feb 26 2019

Список оригинального объявления: [открыть](#)

Продан земельный участок 24 га, АОО "ЧНБВ" сельхоз. назначения, в Шушенском р-оне, рядом трасса Абакан-Казанцово, участок чистый, влажный, для пашни на преддворке.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

← ④ ↻ [ruadby.com](#) Архив бесплатных объявлений в 29:07:00

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertising archive

@kryuchenko23 [скрыто] | баланс: 2013 | выгрузка

← назад в меню

Участок 15 га (СНТ, ДНП) ₽600,000

[id:adbynet/zone/rua_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_1712628602](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ГАО "Вымпел-Камунасдир"
Контакт	Проблемы	Тип	частное
Телефон	87622177772	Номер	1712628602
Адрес	Красноярский край, Маяковский район	Метро	нет станции

Расположение: Россия, Майское

Дата публикации: Sat Mar 17 2019

Дата обновления: Sat Mar 17 2019

Дата скачивания: Sat Mar 17 2019

Список оригинального объявления: [открыть](#)

Продан земельный участок 15 га с/х назначения в Майском районе (3 км от г. Майское).

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Фото
отсутствует

← 📄 🔄 <https://ruud.org/> Архив бесплатных объявлений 🔍 📄 📅 22 апреля 2019 📄 📄 📄

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Marketplace online

@yusheiko23 (выйти) | Баланс: 2911 | выгрузить



🏠 🏠 🏠

Участок 100 га (СНТ, ДНП) ₽2,000,000

[https://ruud.org/земелью_участки/участок_100_га_снт_днп_167086994](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Тина	Тип	частное
Телефон	8*8*2*0*0*1	Номер	167086994
Адрес	Красноярский край, Мусунский	Метро	нет данных

Расположение	Россия, Красноярск
Дата публикации	Fri Mar 29 2019
Дата обновления	Fri Mar 29 2019
Дата списывания	Sat Mar 30 2019
Снимок оригинального объявления	открыть

Продан три участка земли с/х назначения общей площадью 100 га, от Малой Норусы в сторону Курадино км 8 в Ташинском районе в Красноярском крае, одной частью принадлежит в федеральной трассе. Подходят для сельского хозяйства и растениеводства так и для развития поместить или же использовать. Участок с трех сторон окружен лесом. Летом 2019 по договору с Рос дорогами провести электрообязание договор исполнен на 100%. На участке два павильона примерно 6А на 30 уже готовы и 13 которые лишь ожидать от готовки колодезь сосиской породы, остальные участки в более заросшем виде подойдут для выгона или под застройку. Есть легкий план строительства на 80% и соответственно 3 % до получения разрешения на строительство. Законны в течение месяца ждать поправку и законодательстве которая позволит строить жилой дом, рассмотрены уже споры, сейчас на открытой земле можно строить только неокрашенные под что-то жилье для парковки под дом парены. Мину продать по частям вплоть до 1 Га или сдать в долгосрочный аренду.

← 📄 🔄 <https://ruud.org/> Архив бесплатных объявлений 🔍 📄 📅 22 апреля 2019 📄 📄 📄

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Marketplace online

@yusheiko23 (выйти) | Баланс: 2907 | выгрузить



🏠 🏠 🏠

Участок 9.17 га (СНТ, ДНП) ₽180,000

[https://ruud.org/земелью_участки/участок_9.17_га_снт_днп_110298615](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Виктория	Тип	частное
Телефон	8*1*5*0*4*5	Номер	110298615
Адрес	Красноярский край, Шушенский район	Метро	нет данных

Расположение	Россия, Шушенское
Дата публикации	Wed Apr 10 2019
Дата обновления	Wed Apr 10 2019
Дата списывания	Thu Apr 11 2019
Снимок оригинального объявления	открыть

Продан или сдан в аренду, плодородную землю сельско назначения в д. Каланцево, 15 км от п. Шушенское, 48 км до г.Абакана. Площадь участка 9.17 га, участок ровный, на котором участок проходит ЛЭП(не высоковольтная).Плодородие расположено для фермерской любого типа (животноводство и растениеводство). Рядом к участку выдет сельская дорога, до федеральной трассы от участка 4 км. Участок в собственности, документы на руках. Торг участкомвозможен обмен на автомобиль.

ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ

← ↻ ↺ [ruad.org](#) Архив бесплатных объявлений в 29 объявах выгрузить

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Classification Index

Фонд к покупке

Участок 10 га (СНТ, ДНП) ₽200,000

[https://ruad.org/земельные_участки/участок_10_га_снт_днп_1467843867](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Оксана	Тип	компания
Телефон	8*378*219*0	Номер	1467843867
Адрес	деревня, Минусинский район, Красноярский край, Социстово	Метро	не указано
Расположение	Россия, Минусинск		
Дата публикации	Wed May 15 2019		
Дата обновления	Wed May 15 2019		
Дата скачивания	Wed May 15 2019		
Ссылка оригинального объявления	открыть		

продам с/х земли в с. Социстово минусинского района в собственности, 10 га.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Фото
отсутствует

← ↻ ↺ [ruad.org](#) Архив бесплатных объявлений в 29 объявах выгрузить

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Classification Index

Фонд к покупке

Участок 100 га (СНТ, ДНП) ₽150,000

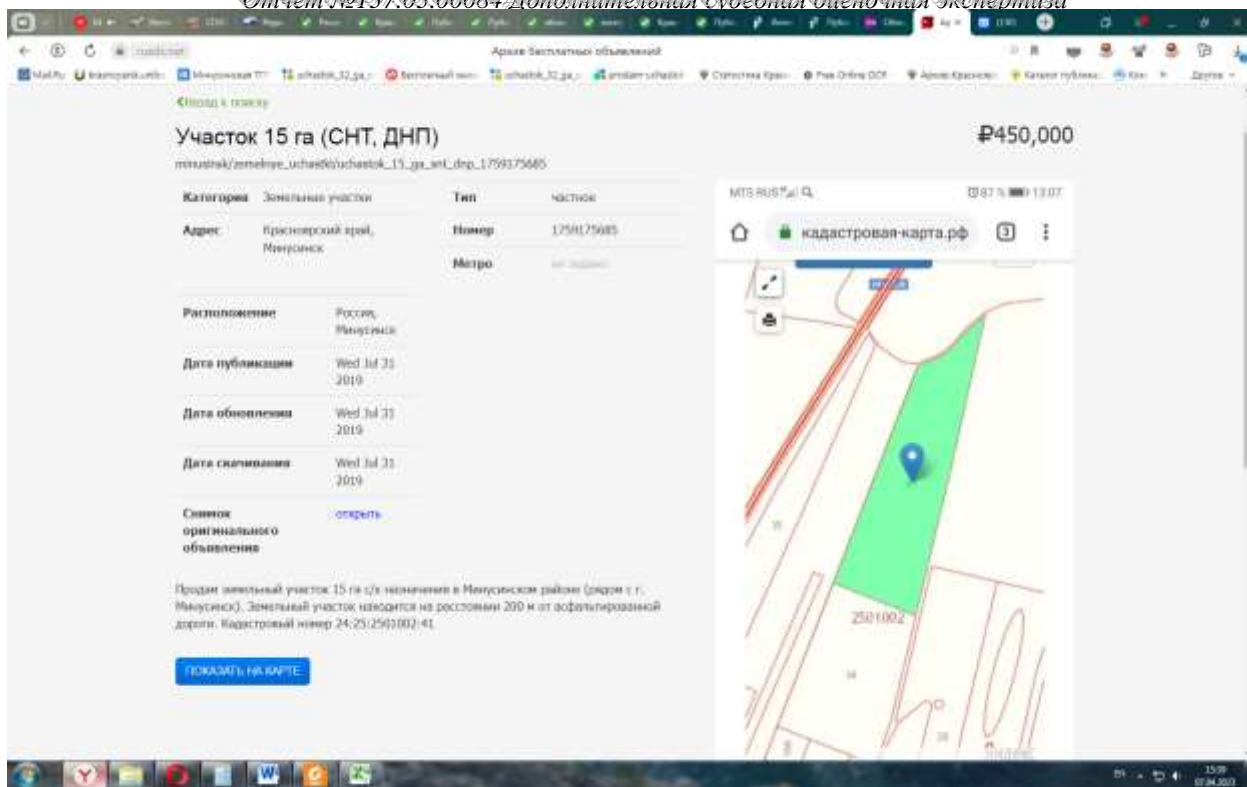
[https://ruad.org/земельные_участки/участок_100_га_снт_днп_1767258480](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Оксана	Тип	частное
Телефон	8*378*419*3	Номер	1767258480
Адрес	Красноярский край, Каратузский район, село Канульча	Метро	не указано
Расположение	Россия, Каратузское		
Дата публикации	Mon Jul 22 2018		
Дата обновления	Mon Jul 22 2018		
Дата скачивания	Tue Jul 23 2018		
Ссылка оригинального объявления	открыть		

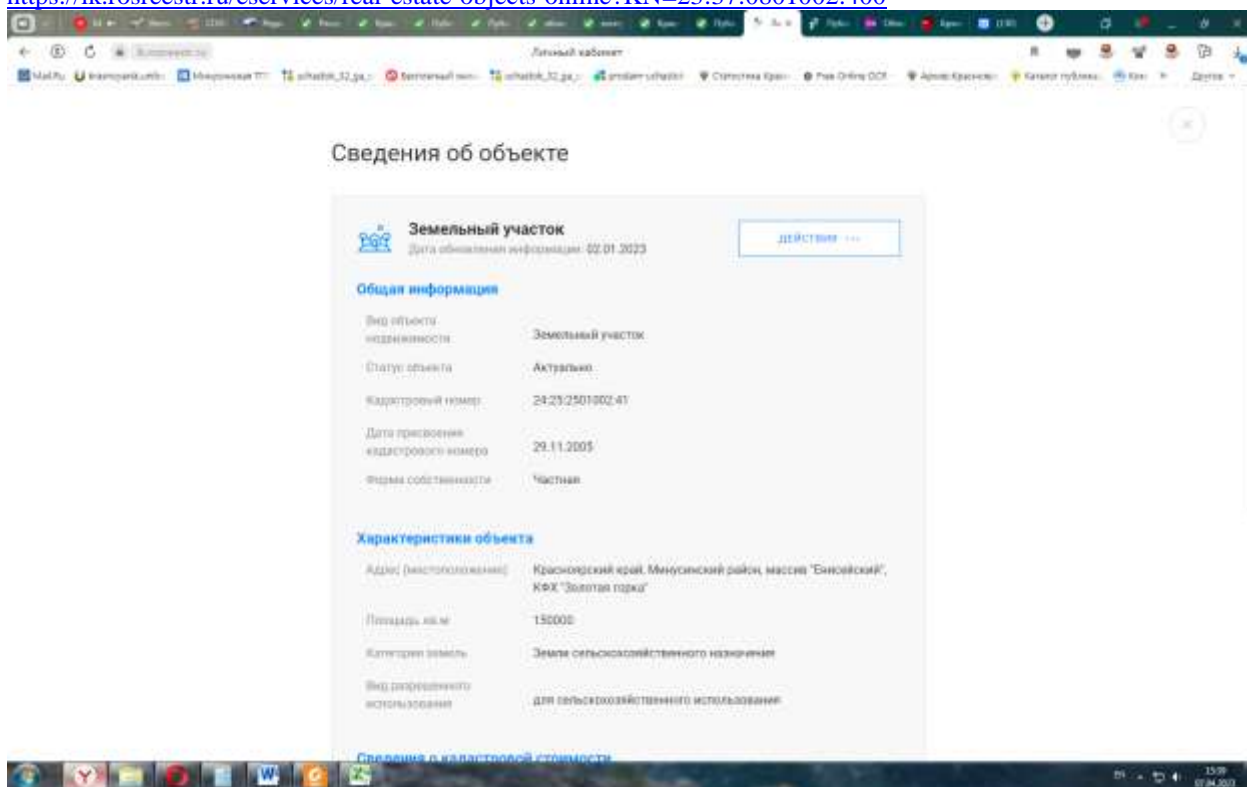
земельный участок 100га, в собственности, находится 15 км от села Канульча, урочище (Полудневка)

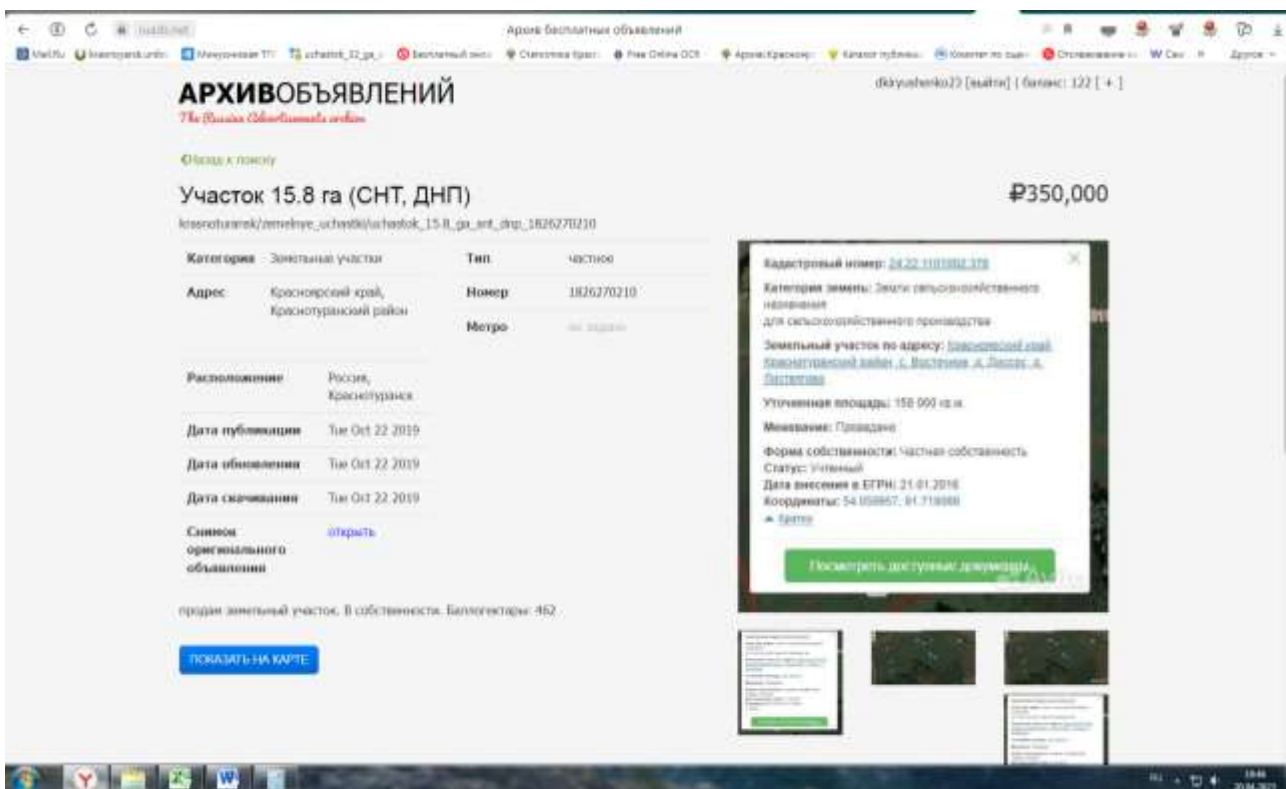
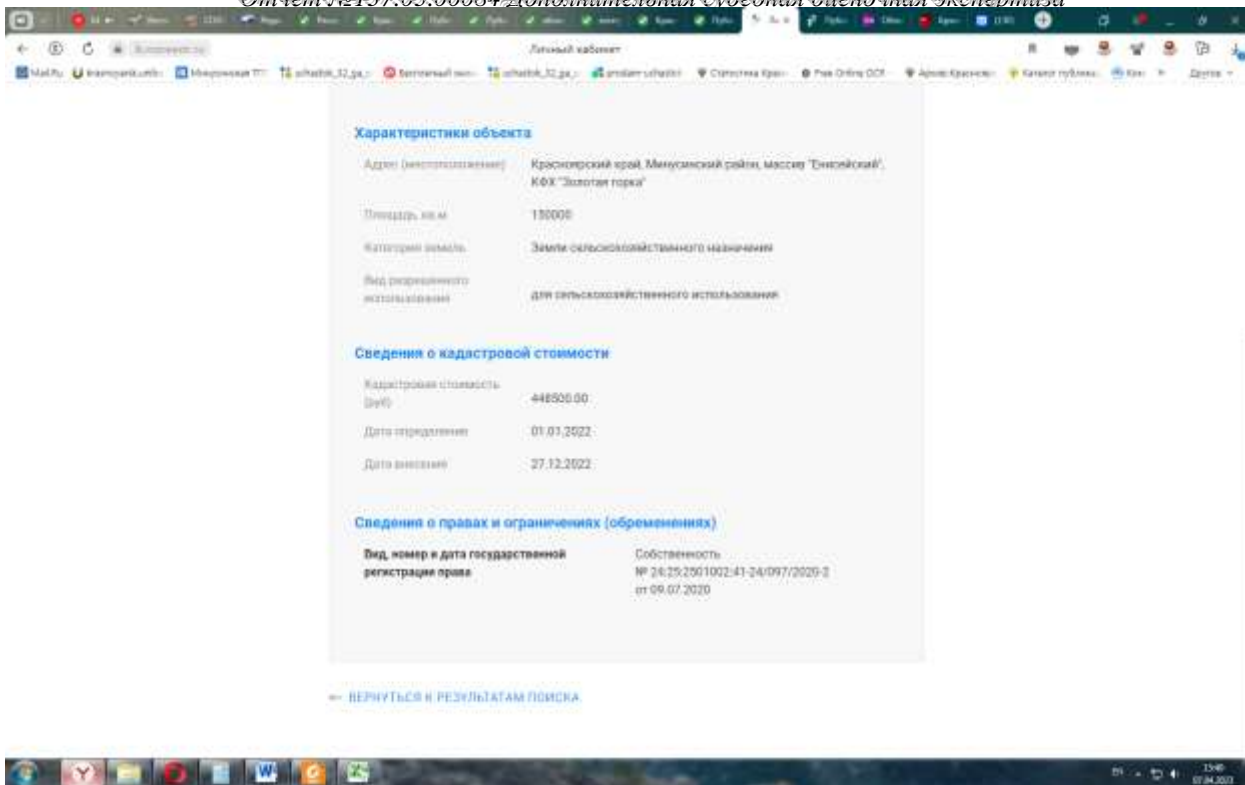
[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Фото
отсутствует



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?KN=23:37:0801002:400>





The image shows a screenshot of the Rosreestr website interface. The browser address bar displays the URL <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>. The page title is "Земельный участок" (Land plot) with a sub-header "Дата обновления информации: 11.01.2023". A "ДЕЙСТВИЯ ..." button is visible in the top right corner.

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуальное
Кадастровый номер	24:22:1101002:378
Дата присвоения кадастрового номера	21.01.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Красноярский край, Красноярский район, с. Восточное, д. Дюссос, д. Листового
Площадь, кв. м	158000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	380790.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-24/020-24/020-004/2016-725/1 от 03.02.2016
---	---

At the bottom of the page, there is a link: [← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Анализируя таблицу 2.3.6.1 можно сделать вывод, что цена 1 га в предложении № 7 (77778 руб.) значительно завышена по сравнению с остальными найденными предложениями, поэтому данные предложения были исключены из расчета средней стоимости за 1 га земли сельскохозяйственного назначения за анализируемый период на анализируемой территории.

Таким образом, на основании проведенного анализа рынка можно сделать вывод, что уровень цен на землю сельскохозяйственного назначения в Курагинском районе и других районах Красноярского края за период, предшествующий датам оценки, составил:

- 2011 год (4 предложения) от 14815 до 22039 руб. за 1 гектар, в среднем 19135 руб.;
- 2012 год (5 предложений) от 6250 до 18587 руб. за 1 гектар, в среднем 12334 руб.;
- 2015 год (5 предложений) от 7222 до 35105 руб. за 1 гектар, в среднем 17087 руб.;
- 2016 год (8 предложений) от 7500 до 25735 руб. за 1 гектар, в среднем 17379 руб.;
- 2018 год (9 предложений) от 9375 до 46875 руб. за 1 гектар, в среднем 21782 руб.;
- 2019 год (8 предложений) от 8333 до 40000 руб. за 1 гектар, в среднем 21889,31 руб.,

При учете площади земельного участка стоимость 1 кв.м. будет изменяться.

Таблица 2.3.6.2.

Рынок предложений земельных участков торгового назначения в Курагинском районе Красноярского края и других районах юга Красноярского края и Республики Хакасия ²								
№ п/п	Дата предложения	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./кв.м.	Местонахождение	Источник информации	Комментарий
1	30.05.2018 года	участок, ровный угловой. Хороший подъезд можно под строительство сто, магазина и т.д. либо перевести под иже.	250000,00	617,00	405,19	Республика Хакасия, п. Усть-Абакан, ул. Королева, 23А	https://ruads.org/	Кадастровый номер 19:10:010614:102, ВРИ – для строительства досугового центра
2	15.04.2018 года	Земельный участок в Белом Яре, собственность, участок у дороги, выезд в сторону Беи, назначение: для строительства АЗС, возможно размещение магазина, кафе.	1000000,00	4021,00	248,69	Республика Хакасия, Алтайский, юго-западная окраина с.Белый Яр	https://ruads.org/	Кадастровый номер – 19:04:010302:6, ВРИ – для строительства и эксплуатации АЗС на 5 топливозаправочных колонок
3	13.05.2018 года	участок пром назначения выполнен перевод под Азс и объекты придорожного сервиса имеется разрешение на съезд, столбы 10 ка проходят примерно метрах в 700-та от участка проблем с подключением нет. Все Документы на руках. Участок стоит в ген плане.	899000,00	23000,00	39,09	Хакасия, Абакан	https://ruads.org/	Не идентифицирован
4	31.05.2018 года	Коммерческая земля под строительство придорожного кафе в с. Аскиз.	500000,00	3000,00	166,67	Хакасия, с. Аскиз	https://ruads.org/	Не идентифицирован
5	27.09.2018 года	земельный участок под кафе, на против с. Малая Минуса. Имеются все документы под строительство начало строительства, также имеется готовый проект пункта общественного питания. На участке имеется фундамент.	250000,00	2200,00	113,64	Красноярский край, Минусинский район, село Малая Минуса, Первомайский переулок, 2	https://ruads.org/	Не идентифицирован по адресу
6	23.09.2019 года	в собственности.под строительство магазина .все документы готовы .	800000,00	5000,00	160,00	Красноярский край, посёлок Танзыбей	https://ruads.org/	Не идентифицирован
7	21.10.2018 года	Участок первая линия, перед подъемом в мкр. Веселая Горка (Емельяново), хороший трафик в сторону: Мужичкино, Устюг, Раскаты. Разрешенное использование - "Для размещения объектов торговли". Можно построить продуктовый магазин, строительный магазин. Кадастровый номер 24:11:0010101:751 Переуступка права аренды. Договор на 9 лет (осталось 8 лет). Арендная плата 120 тр/год (оплачена до конца 2018 года), оплаты поквартально. По участку сделана топография,	600000,00	1895	316,62	Россия, Красноярский край, Емельяновский район, п.г.т. Емельяново, ул. Озерная, участок №5	https://ruads.net/	Кадастровый номер - 24:11:0010101:751, ВРИ - магазины

² ФСО №3, п.5 «Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка».

		получен градостроительный план, отсыпано 100 кубов ПГС.						
8	02.03.2018 года	Продам земельный участок . Разрешенное использование: для предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания.	1500000,00	3832	391,44	Красноярский край, р-н Березовский, кадастровый номер 24:04:6203001:993	https://ruads.net/	Кадастровый номер - 24:04:6203001:993, ВРИ - предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания

← → ↻ tut.by Архив бесплатных объявлений 30 отзывов

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian (Soviet) Empire

📍 [Создать планку](#)

Участок 6 сот. (промназначения) ₽250,000

[url=abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot__promyshlennyya_1301718602](#)

Категория	Земельный участок	Оператор	ИАО "Мегавол"
Контакт	Чарногорский Центр Недвижимости	Тип	компания
Телефон	8*3*3*0*2*4	Номер	1301718602
Адрес	ул Королева, 23	Метро	нет станции

Расположение: Россия, Усть-Абакан

Дата публикации: Wed May 30 2018

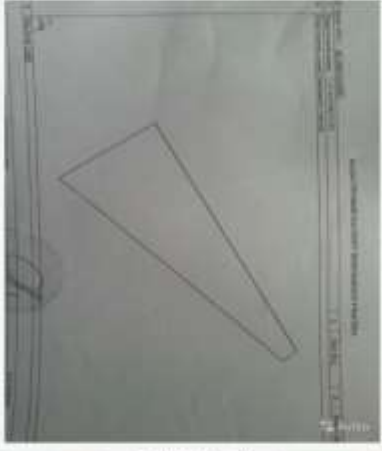



Дата обновления: Wed May 30 2018

Дата окончания: Sat Jun 02 2018

Снимок оригинального объявления: [открыть](#)

Предлагается участок, ровный, угловой. Хороший подъезд, можно под строительство сто, навесов и т.д. либо перевести под инж.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

<https://rosreestr.net/k/>

Тип: **земельный участок**

Статус: **учтенный**

Кадастровый номер: **19:10:010614:102**

Регион: **Республика Хакасия**

Кадастровый район: **Усть-Абаканский кадастровый район**

Почтовый индекс: **655103**

Адрес полный: **ул Королева , д. 23А , Респ Хакасия, Усть-Абаканский р-н, рп Усть-Абакан**

Адрес по документам: **Республика Хакасия, р-н Усть-Абаканский, рп Усть-Абакан, ул Королева, 23А**

Площади: **617 м2 (квадратный метр)**

Разрешенное использование: **для объектов общественно-делового значения**

По документу числится: **для строительства досугового центра**

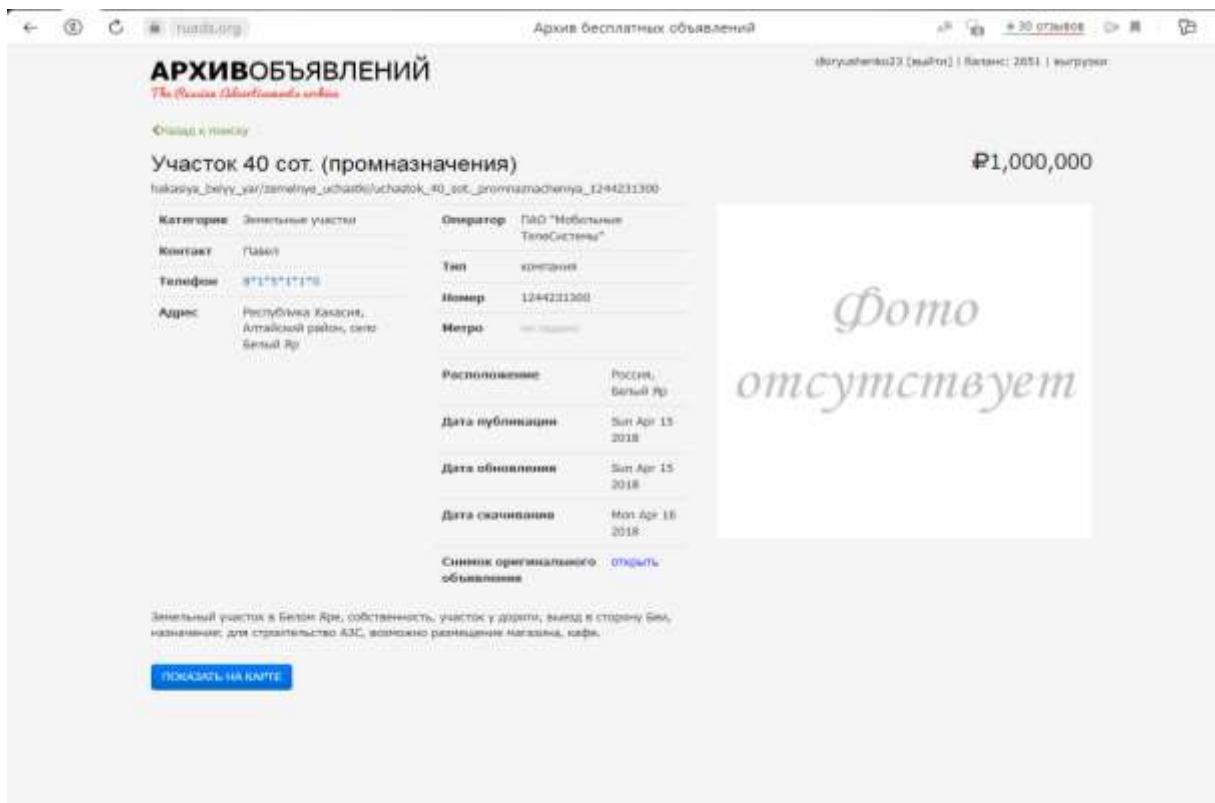
Категория земель: **земли населенных пунктов**

Дата постановки на учёт: **22.06.2016**

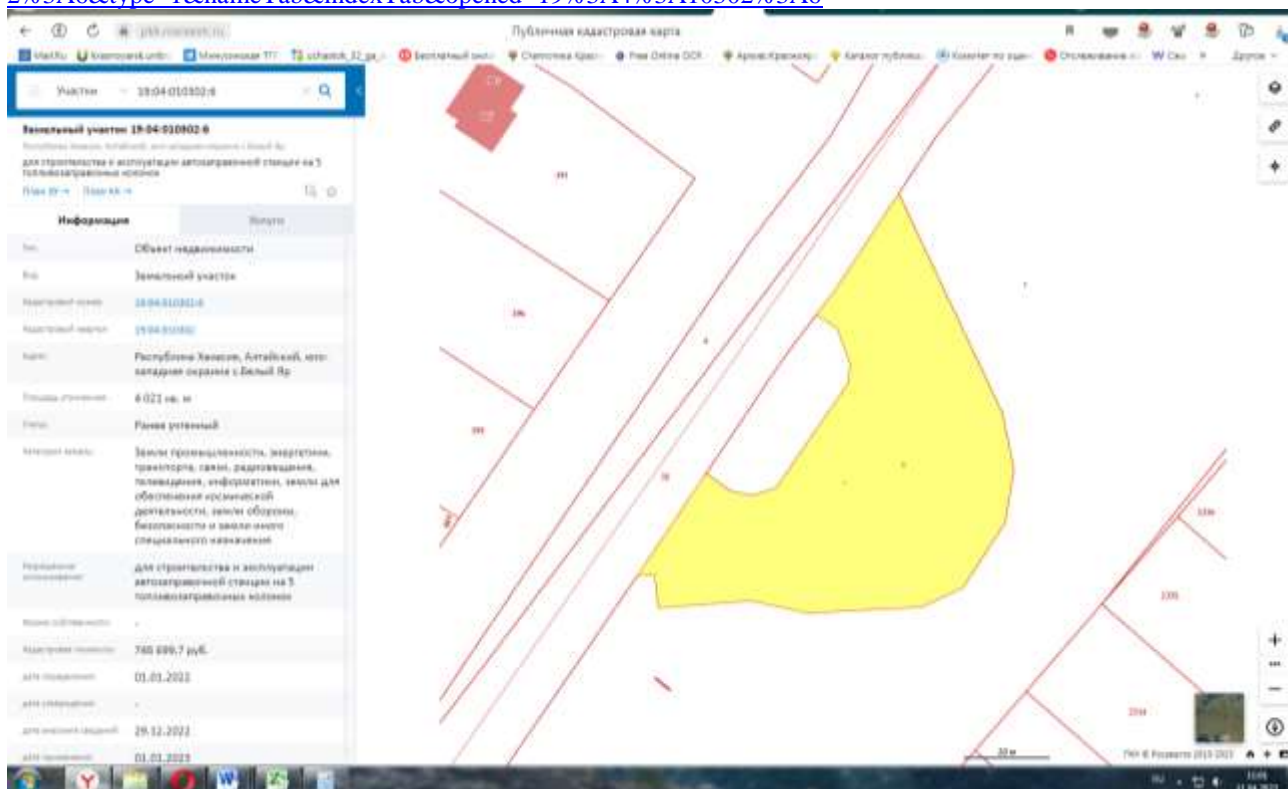
Дата обновления информации: **10.08.2017**

Кадастровый инженер: **Губерт Дмитрий Владимирович**

Кадастровая стоимость: **567 615 руб.**



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/53.57880252119069.91.34717245457918/19/@1b4ulz56qc?text=19%3A04%3A010302%3A6&type=1&nameTab&indexTab&opened=19%3A4%3A10302%3A6>



№3

← ↻ 🌐 ruads.org Архив бесплатных объявлений 30 страниц 📄 🗑️ ⚙️

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

🔙 Назад к поиску

Участок 2.3 га (промназначения) ₽899,000

abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_2_3_ga_promnaznacheniya_1664004496

Категория	Земельные участки	Оператор	ГАО "Винтел-Коллекциям"
Контакт	У.п.	Тип	компания
Телефон	870118757570	Номер	1664004499
Адрес	Хакасия, Абакан	Метро	нет данных

Расположение Россия, Абакан




Дата публикации Sun May 13 2018

Дата обновления Sun May 13 2018

Дата скачивания Fri May 18 2018

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

Продан участок пром назначения выполнен перевод под АС и объекты придорожного сервиса имеется разрешение на съезд, столбы 10 на проезде примерно метрах в 700-та от участка проблем с подключением нпт. Все Документы на руках. Участок стоит в ген плане. Продажа от собственника не агентство. Возможен обмен.

Поиск | О сервисе | API | Служба | Telegram | Обратная связь

№4

← ↻ 🌐 ruads.org Архив бесплатных объявлений 30 страниц 📄 🗑️ ⚙️

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

🔙 Назад к поиску

Участок 30 сот. (промназначения) ₽500,000

abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1495278620

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Скорпел"
Контакт	ООО Млр	Тип	компания
Телефон	87011187570	Номер	1495278620
Адрес	Республика Хакасия, Абакан, Торговая улица, 32	Метро	нет данных

Расположение Россия, Абакан

Дата публикации Wed May 30 2018




Дата обновления Thu May 31 2018

Дата скачивания Sat Jun 02 2018

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

Коммерческая земля под строительство придорожного кафе в с. Абакан. Все документы есть. Так же есть проект на кафе

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

№5

Архив бесплатных объявлений +30 объявлений

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

Новая в поиску

Участок 22 сот. (промназначения) ₽250,000

[malyinko/zemelnyye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_941136403](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Natali Natali	Тип	частное
Телефон	+7(878)1173790	Номер	941136403
Адрес	Красноярский край, Минусинский район, село Малая Минуса, Первомайский переулок, 2	Метро	нет станции
Расположение	Россия, Минусинск		
Дата публикации	Thu Sep 27 2018		
Дата обновления	Thu Sep 27 2018		
Дата скачивания	Thu Sep 27 2018		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Фото
отсутствует

Продан земельный участок под кафе, на против с. Малая Минуса, имеются все документы под строительство начало строительства, также имеется готовый проект пункта общественного питания. На участке имеется фундамент.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

№6

Архив бесплатных объявлений +30 объявлений

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

Новая в поиску

Участок 50 сот. (промназначения) ₽800,000

[malyinko/zemelnyye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1819639708](#)

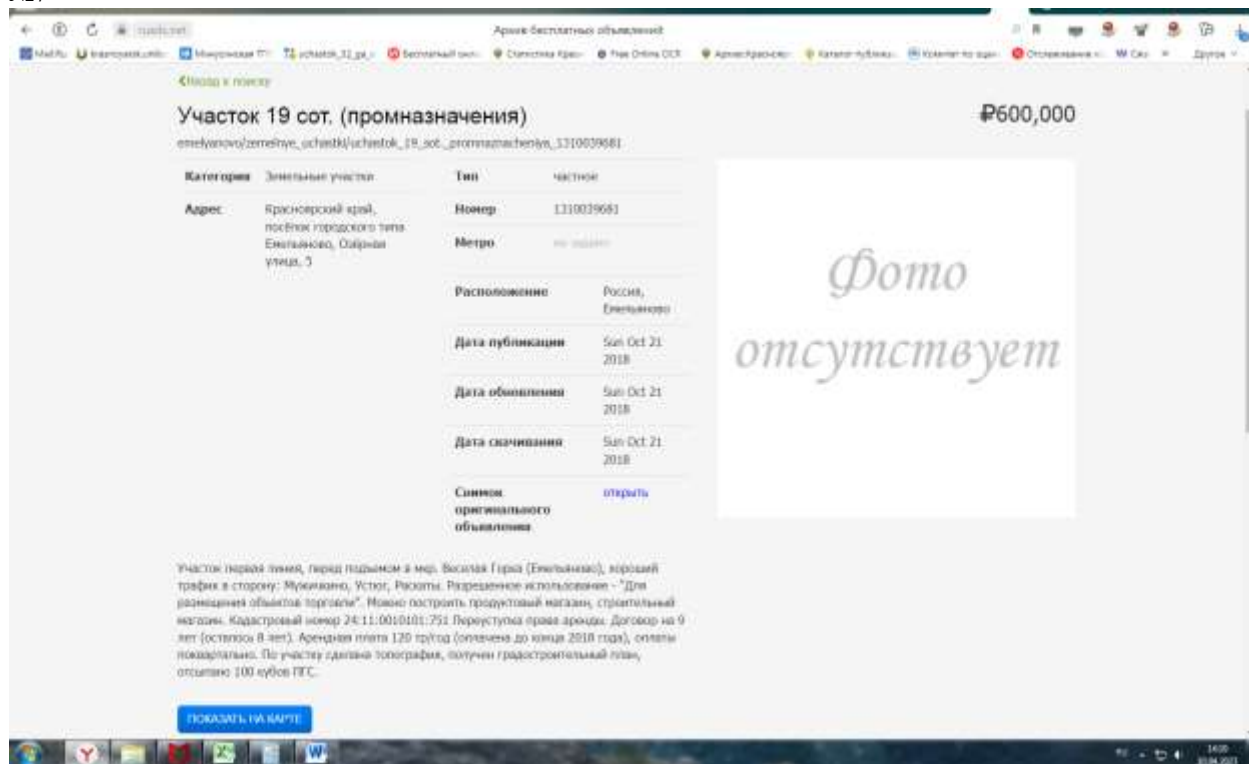
Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Сергей Максимов	Тип	частное
Телефон	+7(878)2737570	Номер	1819639708
Адрес	Красноярский край, посёлок Таскиней	Метро	нет станции
Расположение	Россия, Ермачевское		
Дата публикации	Mon Sep 23 2019		
Дата обновления	Mon Sep 23 2019		
Дата скачивания	Mon Sep 23 2019		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Фото
отсутствует

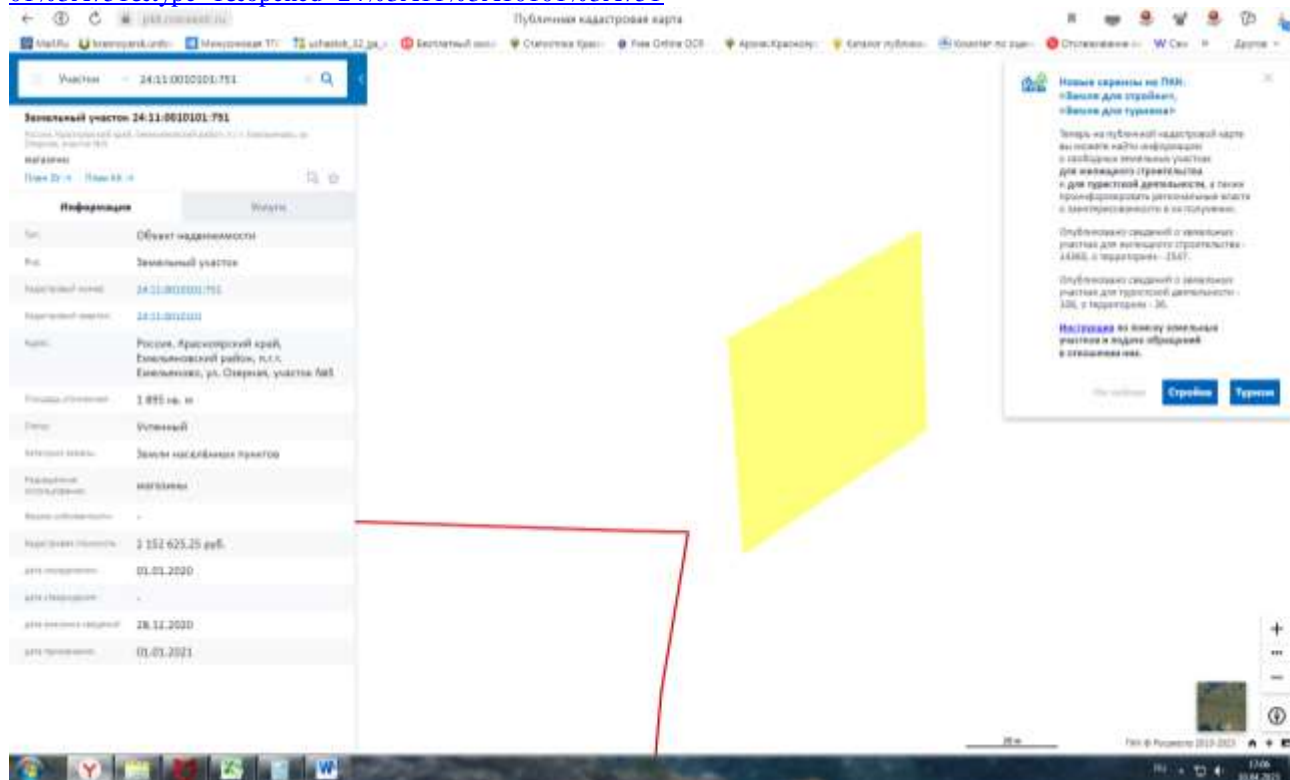
в собственности под строительство магазина все документы готовы.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

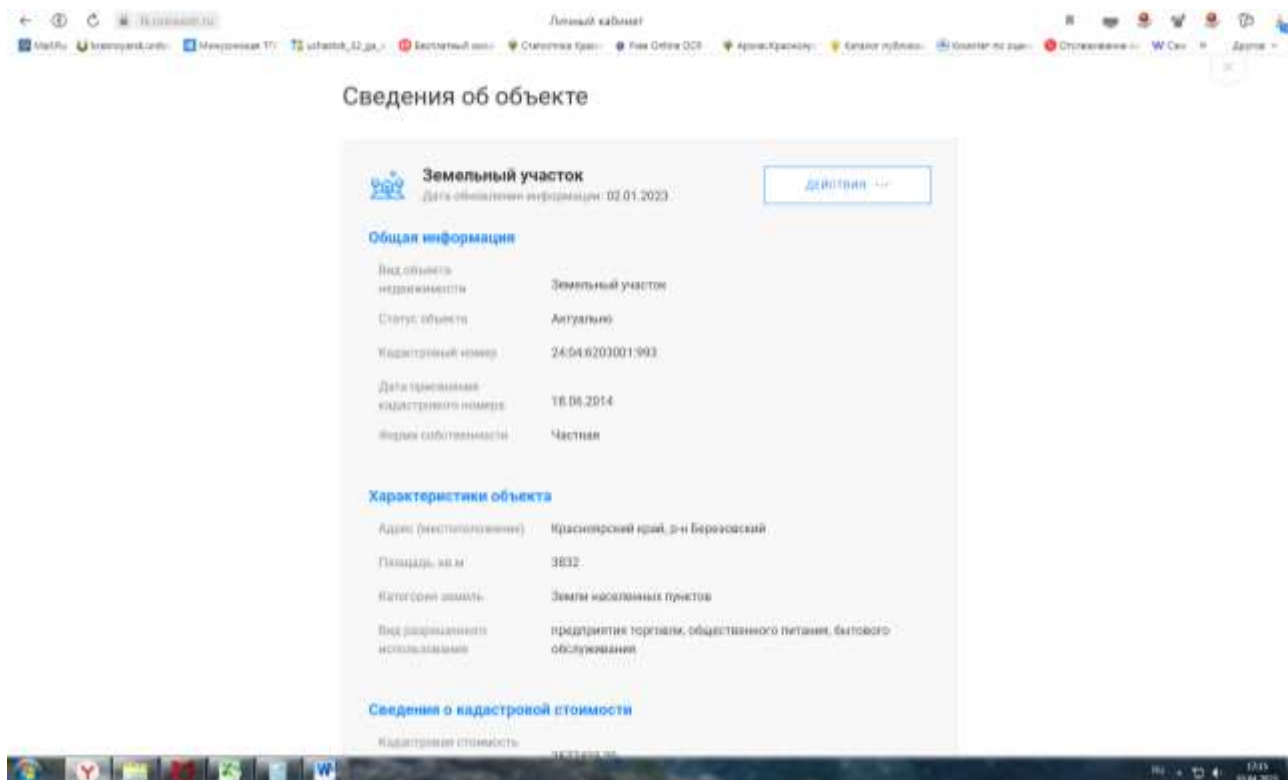
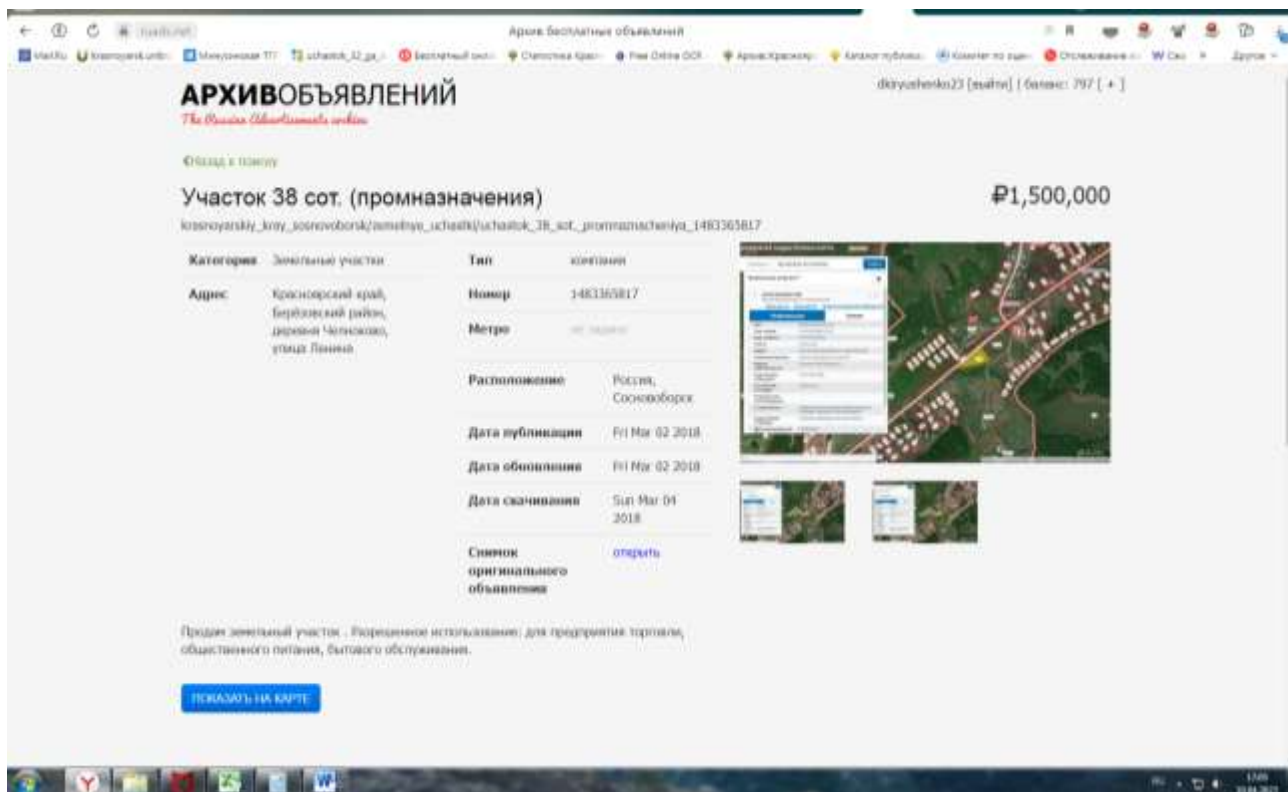
№7

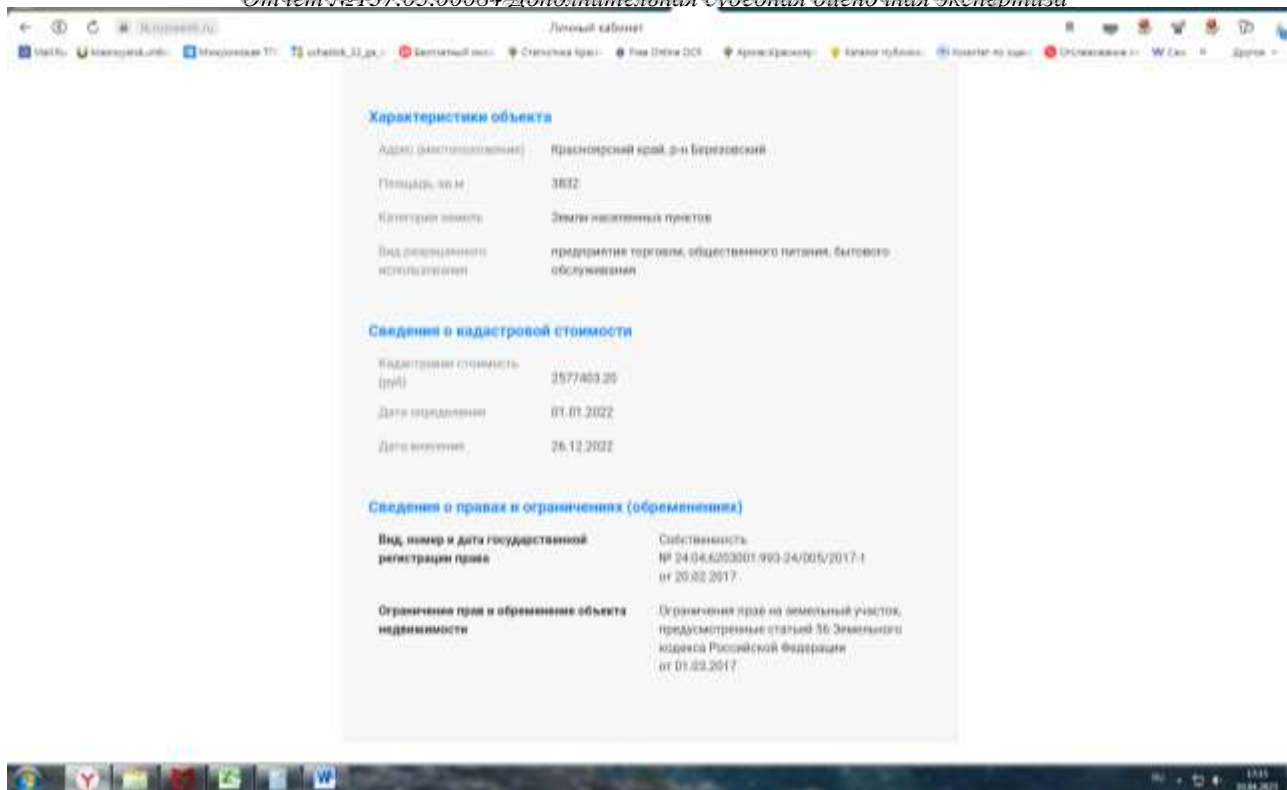


<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.18696241007328,92.67608187718264/19/@1b4ulz56qc?text=24%3A11%3A0010101%3A751&type=1&opened=24%3A11%3A10101%3A751>



№8





Анализируя таблицу 2.3.6.2 можно сделать вывод, что цена 1 кв.м. в предложении № 3 (39,09 руб. кв.м.) значительно занижена по сравнению с остальными найденными предложениями, поэтому данные предложения были исключены из расчета средней стоимости за 1 кв.м. земли торгового назначения за анализируемый период на анализируемой территории.

Таким образом, на основании проведенного анализа рынка можно сделать вывод, что уровень цен на землю торгового назначения на юге Красноярского края и Республике Хакасия за период, предшествующий дате оценки составил от 113,64 до 405,19 руб/кв.м., среднее значение составило 257 руб/кв.м.

При учете площади земельного участка стоимость 1 кв.м. будет изменяться

Таблица 2.3.6.3.

Рынок предложений земельных участков производственно-складского назначения в Курагинском районе Красноярского края и других районах юга Красноярского края и Республики Хакасия ³								
№ п/п	Дата предложения	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./кв.м.	Местонахождение	Источник информации	Комментарий
1	25.01.2018 года	земельный участок для размещения производственных и административных зданий (строений) в районе картодрома пгт Шушенское (кадастровая стоимость - 867 т.р.)	350000,00	3000,00	116,67	Красноярский край, Шушенское	https://ruads.org/	Не идентифицирован
2	13.03.2018 года	Участок земли 2.5 гектара. Категория земель :земли поселений (земли населенных пунктов).	800000,00	25137,00	31,83	Красноярский край, Минусинский район, с. Селиваниха	https://ruads.org/	Кадастровый номер 24:25:5401003:157
3	30.03.2018 года	Земельный участок промышленного назначения, категория земель склады	600000,00	50000,00	12,00	Красноярский край, Минусинский район, с. Селиваниха	https://ruads.org/	Не идентифицирован
4	24.05.2018 года	Карьер ,12 га , в собственности. Проект есть на рыборазведение. Карьер (гравий , чернозем)	5000000,00	120000,00	41,67	Красноярский край, Шушенское	https://ruads.org/	Не идентифицирован
5	11.09.2018 года	земля 70 соток свет	300000,00	7000,00	42,86	Красноярский край, г. Минусинск	https://ruads.org/	Не идентифицирован
6	30.10.2019 года	земельный участок 20 соток. Район втормет. Огорожен, 15 кВт, 380 в. В собственности, удобный заезд. Для пилорамы, пасеки, скота и т. Д.	399000,00	2000,00	199,50	Красноярский край, п. Курагино	https://ruads.org/	Не идентифицирован
7	13.03.2018 года	пром.земля 52 сотки в черте города, ул.Транспортная. Рядом желдор ветка, ветка желдор тупика. Есть документы на электричество. Малая часть огорожена.	462000,00	5200,00	88,85	Хакасия, г. Саяногорск	https://ruads.org/	Не идентифицирован
8	16.06.2018 года	земельный участок 4ГА. Свободного назначения Адрес: Абакан, отделение 1,секция 3 (в районе ул. Кирпичная)	5000000,00	40000,00	125,00	Республика Хакасия, Абакан	https://ruads.org/	Не идентифицирован
9	27.07.2018 года	земельные участки промышленного назначения, район Абаканской ТЭЦ, Увал, участки разной мерой: 20, 40 с; 1, 2, 5 га, возможность подключения больших мощностей электричества, рядом действующие базы и предприятия, документы готовы, стоимость от 200 000 рублей	200000,00	2000,00	100,00	Республика Хакасия, Абакан	https://ruads.org/	Не идентифицирован
10	17.10.2018 года	Ровный участок, электричество, снижена кадастровая стоимость, бетонный подъезд.	450000,00	5000,00	90,00	Республика Хакасия, городской округ Саяногорск, город Саяногорск	https://ruads.org/	Не идентифицирован
11	11.11.2018 года	Участок промназначения, находится в районе 5 автобазы (г. Саяногорск, ул. Индустриальная, уч. 35ф), полностью асфальтирован	600000,00	6068,00	98,88	Республика Хакасия, городской округ Саяногорск, город Саяногорск	https://ruads.org/	Кадастровый номер - 19:03:030102:873,

³ ФСО №3, п.5 «Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка».

								ВРИ – для размещения промышленных предприятий
12	10.06.2019 года	Участок промназначения	2499999,00	39900,00	62,66	поселок, Усть-Абаканский район, Республика Хакасия, Тепличный	https://ruads.org/	Не идентифицирован
13	07.08.2019 года	участок основные виды разрешенного использования: -автовокзалы.автостанции: -предприятия общественного питания: -магазины; - автозаправочные станции.станции технического обслуживания.автомойки .-инженерные сети и сооружения.-предприятия по обслуживанию транспортных средств.	2000000	23000	86,96	Республика Хакасия, Усть-Абаканский район	https://ruads.org/	Не идентифицирован
14	30.12.2019 года	участок складского назначения, общей площадью 40910 кв.м	4000000	40910	97,78	Российская Федерация, Республика Хакасия, г Саяногорск, ул Дачная, 4Г	https://ruads.net/	Кадастровый номер - 19:03:030203:732 5, ВРИ - склады
15	27.11.2018г.	Продам ровный земельный участок промназначения П-3 под строительство складов И так далее.в п.Березовке ул. Тракторная(3 линия от трассы). Рядом построенные складские помещения. Рядом линия электропередачи. Есть круглогодичный подъезд. Рассмотрю обмен, рассрочку.	1300000	9000	144,44	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Березовка, поселок городского типа Березовка, улица Тракторная, земельный участок 70д	https://ruads.net/	Кадастровый номер - 24:04:6101017:85 6, ВРИ - Объекты складского назначения различного профиля
16	07.11.2019г.	Продам земельный участок производственно-складского назначения, пустой, площадью 5732 кв.м., находящийся по адресу: г.Саяногорск, ул.Дачная, 2Ж, кадастровый номер 19:03:030203:7277. Торг уместен.	600000	5732	104,68	Российская Федерация, Республика Хакасия, г Саяногорск, ул Дачная, 2Ж	https://ruads.net/	Кадастровый номер – 19:03:030203:727 7, ВРИ - Объекты складского назначения различного профиля
17	11.01.2019 года	земельный участок 2000 м2 в черте города. Административно-деловая зона, въезд в город со стороны г. Абакана, первая линия, высокий трафик, подведены все центральные коммуникации (свет, тепло, вода). Перспективное вложение капитала (возможность строительства торгового центра, супермаркета, кредитно-финансового учреждения, кафе, ночного клуба, гостиницы, фитнес-центра, офиса, шиносервиса, СТО и т.д.).	325000,00	1985,00	163,70	Минусинск, Красноярский край, улица Гагарина, 12. Кадастровый номер 24:53:0110382:51	https://ruads.org/	На участке объект капитального строительства с кадастровым номером 4:53:0110382:317

№1

← ↻ 🌐 ruad.org Архив бесплатных объявлений 🔊 📱 9:20 27.05.18 🏠 📄 📌

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

[Назад к поиску](#)

Участок 30 сот. (промназначения) **₽350,000**

[shablenok/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1480454539](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Степ	Тип	частное
Телефон	8717571271	Номер	1480454539
Адрес	Красноярский край, Шушенское	Метро	нет данных

Расположение Россия, Шушенское



Дата публикации Thu Jan 25 2018

Дата обновления Thu Jan 25 2018

Дата сканивания Thu Jan 25 2018

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

Срочно продается земельный участок для размещения производственных и административных зданий (строений) в районе картодромы №1 Шушенское (кадастровая стоимость - 867 т.р.). Дополнительная информация по телефону или сообщением. Возможен торг, обмен на авто.

№2

← ↻ 🌐 ruad.org Архив бесплатных объявлений 🔊 📱 9:30 27.05.18 🏠 📄 📌

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

[Назад к поиску](#)

Участок 2.5 га (промназначения) **₽800,000**

[mlyuzhik/zemelnye_uchastki/uchastok_2_5_ga_promnaznacheniya_1446255301](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Сергей	Тип	частное
Телефон	8707170704	Номер	1446255301
Адрес	село селенка ул промышленная	Метро	нет данных

Расположение Россия, Мамурское

Дата публикации Tue Mar 13 2018



Дата обновления Wed Mar 14 2018

Дата сканивания Wed Mar 14 2018

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

Продан участок земли 2.5 гектара. Категория земля: земли населенных пунктов. Рассмотрю варианты обмена. За наличку торг.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



№3

Архив бесплатных объявлений

okuzhenko22 [звонит] | баланс: 1946 | выгрузки

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertising Market

Глаз в покое

Участок 5 га (промназначения) ₽600,000

mlcncel/aminliye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1594015850

Категория	Земельные участки	Оператор	ГАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Телефон	Тип	компания
Телефон	8*476*770*7	Номер	1594015850
Адрес	село Селиванка	Метро	нет станции

Расположение: Россия, Красноярск

Дата публикации: Fri Mar 30 2018

Дата обновления: Fri Mar 30 2018

Дата сканивания: Fri Mar 30 2018

Синхронизация оригинального объявления: [открыть](#)

Продан земельный участок промшленного назначения, категория земля осклад, реальному покупателю будет торг, есть возможность приобретения любого объекта недвижимости в рассрочку, без кредита! Срок на 10 лет, от 1 до 6% годовых без переплаты. Федеральный жилищный кооператив.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ?

ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ

Best Way

Ваше агентство недвижимости

№4

← ↻ ↺ | roads.org | Архив бесплатных объявлений | 30 отзывов

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertising Archive

dkuzubenko23 [выйти] | баланс: 1918 | вывести

← назад к поиску

Участок 12 га (промназначения)

dkuzubenko/земельные_участки/участок_12_га_промназначения_1248582792

₽5,000,000

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	СВЕТЛАНА	Тип	частное
Телефон	8*0*8*3*0*6	Номер	1248582792
Адрес	Красноярский край, Шушенское	Метро	нет
Расположение	Россия, Шушенское		
Дата публикации	Thu May 24 2018		
Дата обновления	Thu May 24 2018		
Дата окончания	Wed May 30 2018		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Карьер ,12 га , в собственности. Проект есть на разработку. Карьер (гранит , мрамор).

Фото отсутствует

№5

← ↻ ↺ | roads.org | Архив бесплатных объявлений | 30 отзывов

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertising Archive

dkuzubenko23 [выйти] | баланс: 1909 | вывести

← назад к поиску

Участок 70 сот. (промназначения)

minuzina/земельные_участки/участок_70_сот_промназначения_1366380884

₽300,000

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "МегаФон"
Контакт	Сергей	Тип	частное
Телефон	8*2*2*0*0*2	Номер	1366380884
Адрес	Красноярский край, Минусинск	Метро	нет
Расположение	Россия, Минусинск		
Дата публикации	Thu Sep 11 2018		
Дата обновления	Thu Sep 11 2018		
Дата окончания	Thu Sep 11 2018		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Прям земля 70 соток свет

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Фото отсутствует

№8

← ↻ ↺ [ruads.org](#) Архив бесплатных объявлений 🔍 9.20 объявлений 📄 📌 📄

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertising archive

📄 [Справка к поиску](#)

Участок 40 га (промназначения) ₽5,000,000

[abakan/земельные_участки/участок_40_га_промназначения_1125501424](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Наталья	Тип	частная
Телефон	8701107375	Номер	1125501424
Адрес	Республика Хакасия, Абакан	Метро	нет

Расположение Россия, Абакан

Дата публикации 16 Jul 2018



Дата обновления 16 Jul 2018

Дата скачивания 16 Jul 2018

Список оригинальных объявлений [открыть](#)

Продается земельный участок 40 га, свободного назначения Адрес: Абакан, отделение 1, блок 1 Т (в районе ул. Жарганаев)

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

№9

← ↻ ↺ [ruads.org](#) Архив бесплатных объявлений 🔍 9.20 объявлений 📄 📌 📄

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertising archive

📄 [Справка к поиску](#)

Участок 20 сот. (промназначения) ₽200,000

[abakan/земельные_участки/участок_20_сот_промназначения_1329254721](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "МегаФон"
Контакт	Татьяна	Тип	частное
Телефон	8722337970	Номер	1329254721
Адрес	Республика Хакасия, Абакан, улица Пушкина	Метро	нет

Расположение Россия, Абакан

Дата публикации 27 Jul 2018



Дата обновления 27 Jul 2018

Дата скачивания 28 Jul 2018

Список оригинальных объявлений [открыть](#)

Продан земельный участок промышленного назначения, район Абаканской ТЭЦ, Увап, участки равной межей) 20, 40 с; 1, 2, 3 га, возможность подключения большим мощностей электричества, рядом действующие башни и предприятия, документы готовы, стоимость от 200 000 рублей

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

№10

← 📄 🔄 🌐 [yandex.ru](#) Архив бесплатных объявлений 🔍 🗂 📄 📄 📄

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Classification Index

📄 📄 📄 📄 📄

Участок 50 сот. (промназначения) ₽450,000

санктпетербург/земельные_участки/участок_50_сот_промназначения_1702697613

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мегасон"
Контакт	Константин	Тип	частное
Телефон	8727319772	Номер	1702697613
Адрес	Республика Карелия, городской округ Санктгорск, город Санктгорск	Метро	нет метро

Расположение Россия, Санктгорск

Дата публикации Wed Oct 17 2018


Дата обновления Wed Oct 17 2018

Дата снятия Thu Oct 18 2018

Ссылка оригинального объявления [открыть](#)

Ровный участок, электричество, ограда кадастровая стоимость, Бетонный полезд.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



№11

← 📄 🔄 🌐 [yandex.ru](#) Архив бесплатных объявлений 🔍 🗂 📄 📄 📄

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Classification Index

📄 📄 📄 📄 📄

Участок 60 сот. (промназначения) ₽600,000

санктпетербург/земельные_участки/участок_60_сот_промназначения_1297033056

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Татьяна	Тип	частное
Телефон	8787319778	Номер	1297033056
Адрес	Республика Карелия, городской округ Санктгорск, город Санктгорск	Метро	нет метро

Расположение Россия, Санктгорск

Дата публикации Sat Nov 10 2018

Дата обновления Sun Nov 11 2018

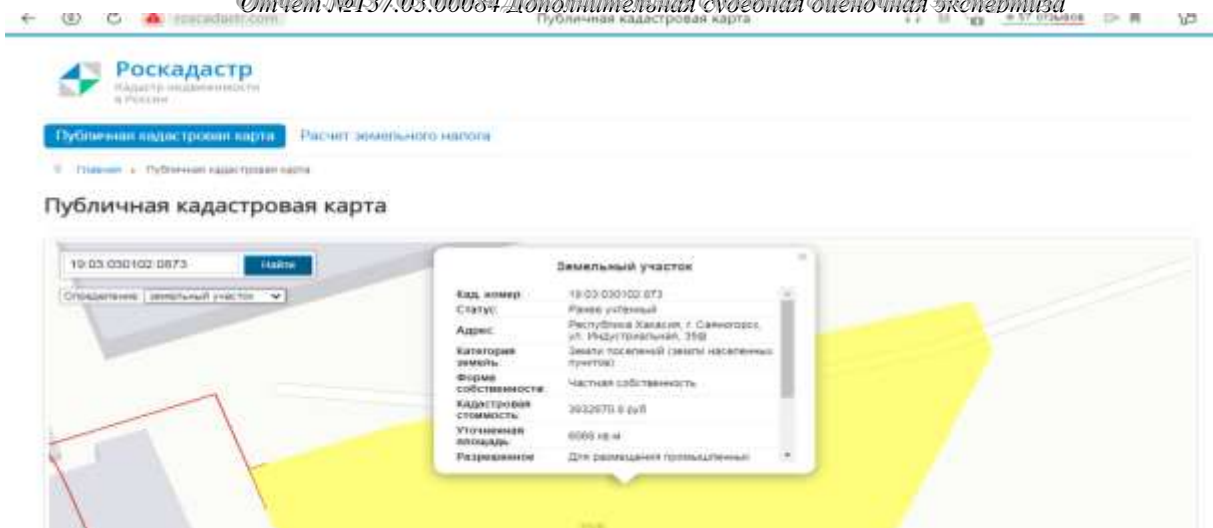
Дата снятия Sun Nov 11 2018

Ссылка оригинального объявления [открыть](#)

Участок промназначения, находится в районе 5 автобуса (г. Санктгорск, ул. Индустриальная, уч. 35б), полностью асфальтирован, кадастровый номер 18-03-030102-0073.

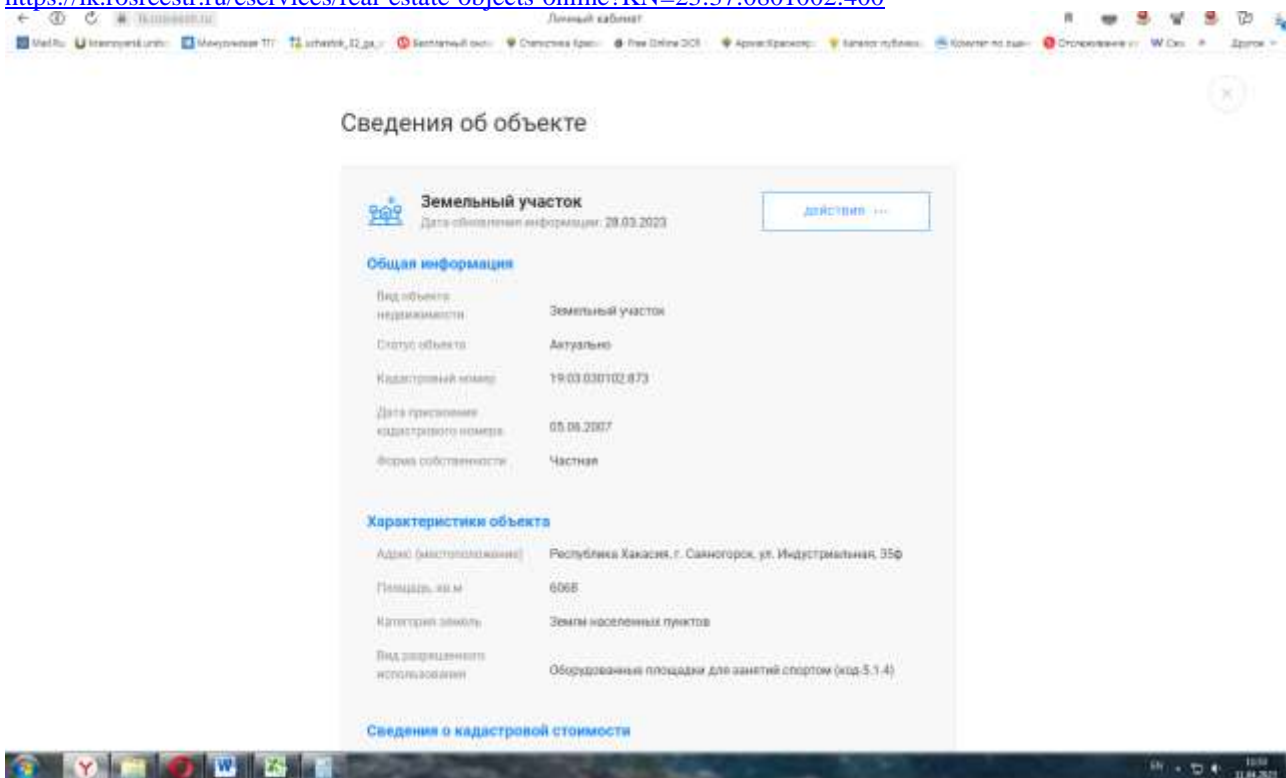
[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

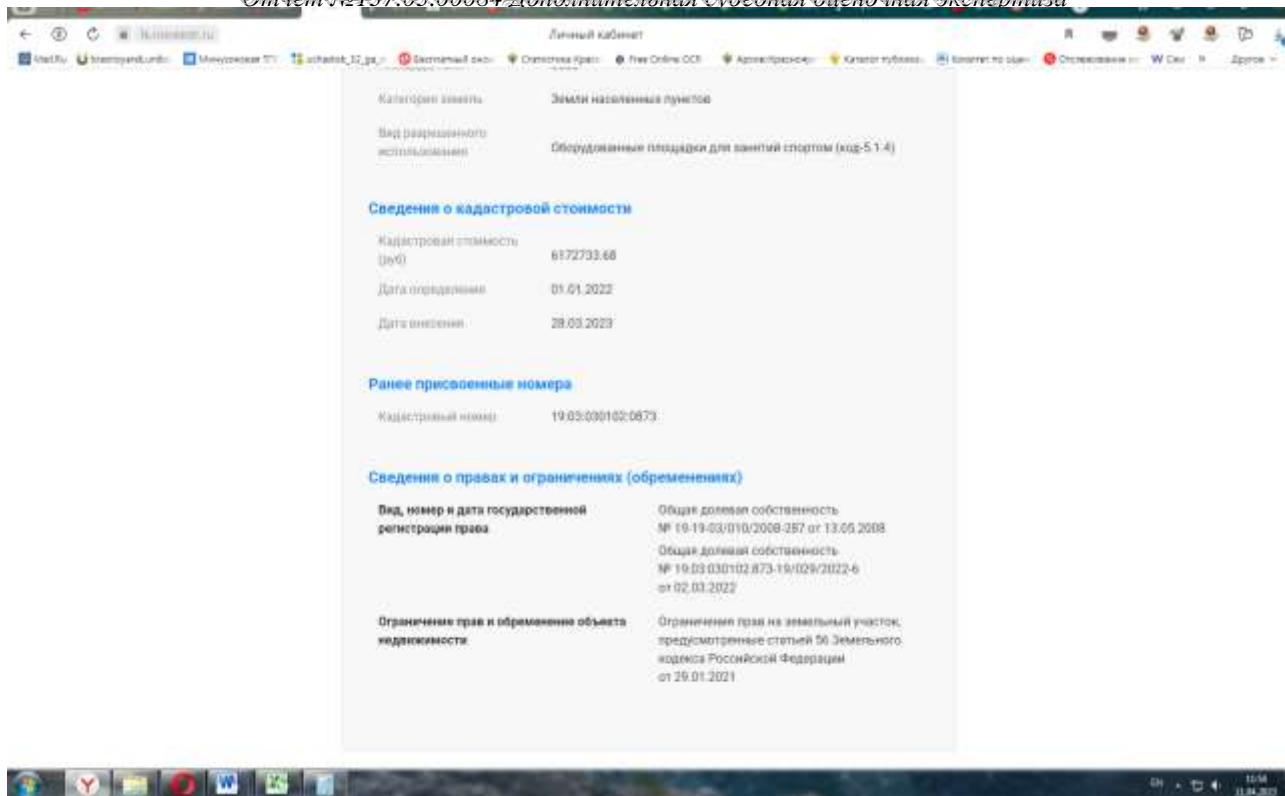
Фото
отсутствует



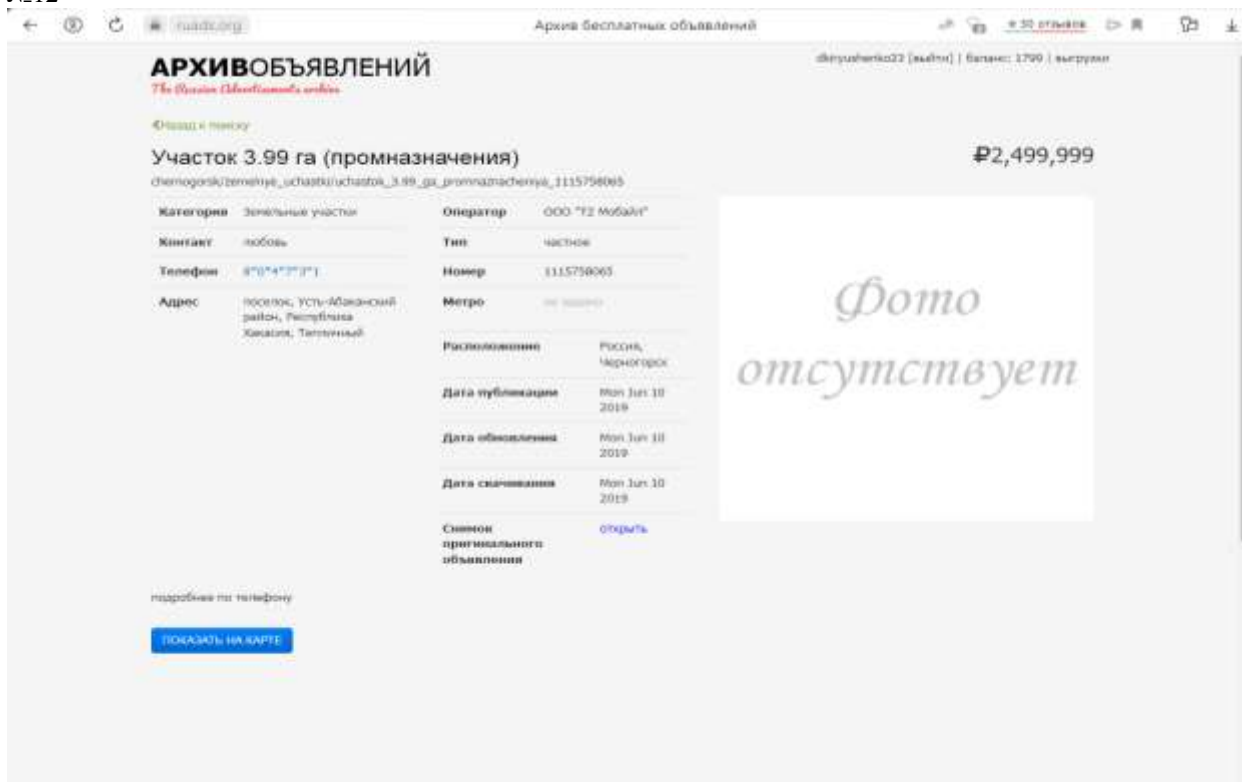
На дату предложения ВРИ земельного участка был – для размещения промышленных предприятий (скриншот выше), на дату составления заключения ВРИ изменен на «оборудованные площадки для занятий спортом».

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?KN=23:37:0801002:400>





№12



№13

← ↻ 🌐 ruads.org Архив бесплатных объявлений 📄 📄 30 отзывов 📄 📄 📄

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russia Advertisements archive

dkryshenko23 (выйти) | баланс: 1791 | выгрузи

🔍 Поиск в пиксели

Участок 2.3 га (промназначения) ₽2,000,000

[url/земелья_участки/участок_2_3_га_промназначения_1766730411](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Ларца	Тип	настоль
Телефон	89034671014	Номер	1766730411
Адрес	Республика Хакасия, Усть-Абазинский район	Метро	нет станции

Расположение	Россия, Сарак
Дата публикации	Wed Aug 07 2019
Дата обновления	Wed Aug 07 2019
Дата скачивания	Wed Aug 07 2019

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

участок основное виды разрешенного использования: -автомобили,автостанции;
-предприятия общественного питания; -магазины; -автосервисные станции,станции технического обслуживания,автомойки; -инженерные сети и сооружения;-предприятия по обслуживанию транспортных средств.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Фото
отсутствует

№14

← ↻ 🌐 ruads.org Архив бесплатных объявлений 📄 📄 30 отзывов 📄 📄 📄

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russia Advertisements archive

dkryshenko23 (выйти) | баланс: 827 | выгрузи

🔍 Поиск в пиксели

Участок 4.09 га (промназначения) ₽4,000,000

[url/земелья_участки/участок_4_09_га_промназначения_1878475551](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Василь	Тип	компань
Телефон	89029421474	Номер	1878475551
Адрес	Республика Хакасия, городской округ: Саяногорск, Саяногорск	Метро	нет станции

Расположение	Россия, Саяногорск
Дата публикации	Mon Dec 30 2019
Дата обновления	Mon Dec 30 2019
Дата скачивания	Mon Dec 30 2019

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

Продается участок старого назначения , общей площадью 40910 кв.м , ул Динка 4г.
Реальному покупателю возможен торг

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Фото
отсутствует

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?KN=23:37:0801002:400>

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 14.02.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	19:03:030203:7325
Дата присвоения кадастрового номера	31.10.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Хакасия, г. Саяногорск, ул. Денная, 4Г
Площадь, кв. м	40910
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Склады

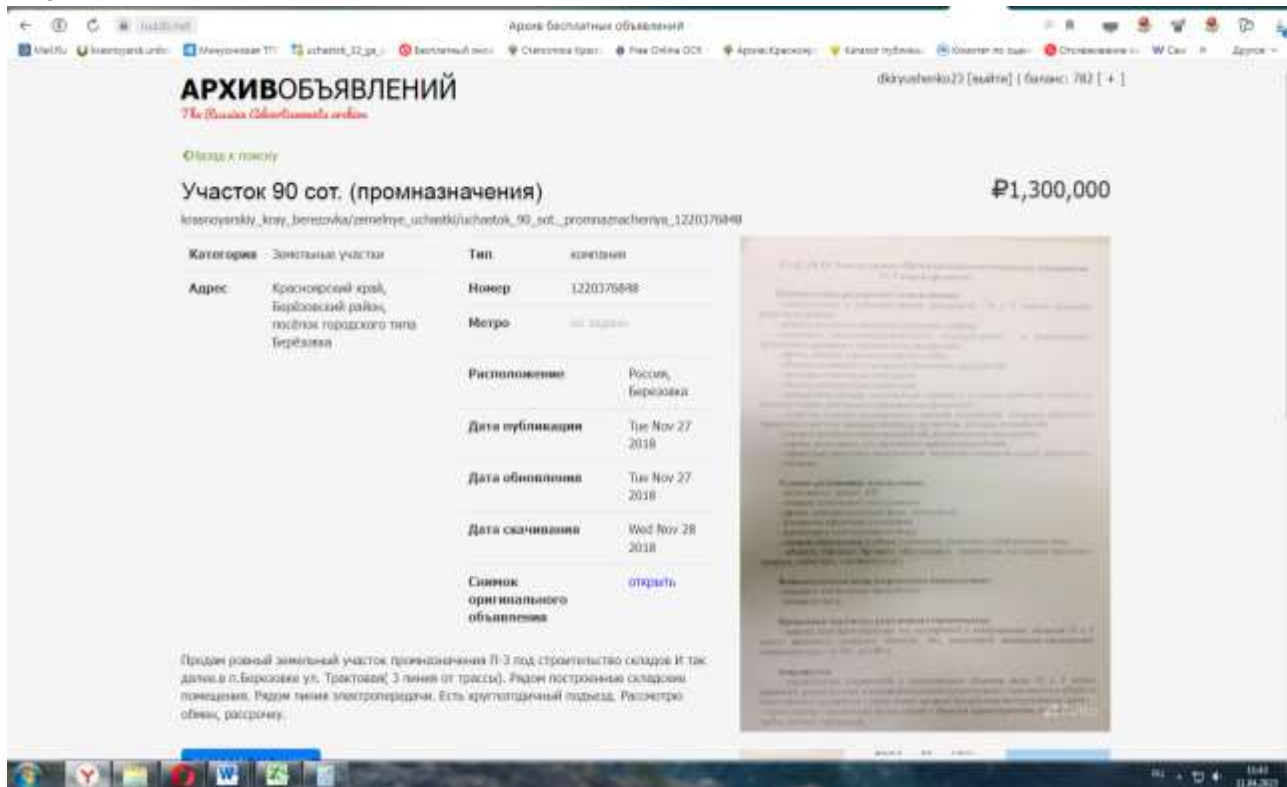
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	28051318.50
Дата определения	01.01.2022
Дата взыскания	06.01.2023

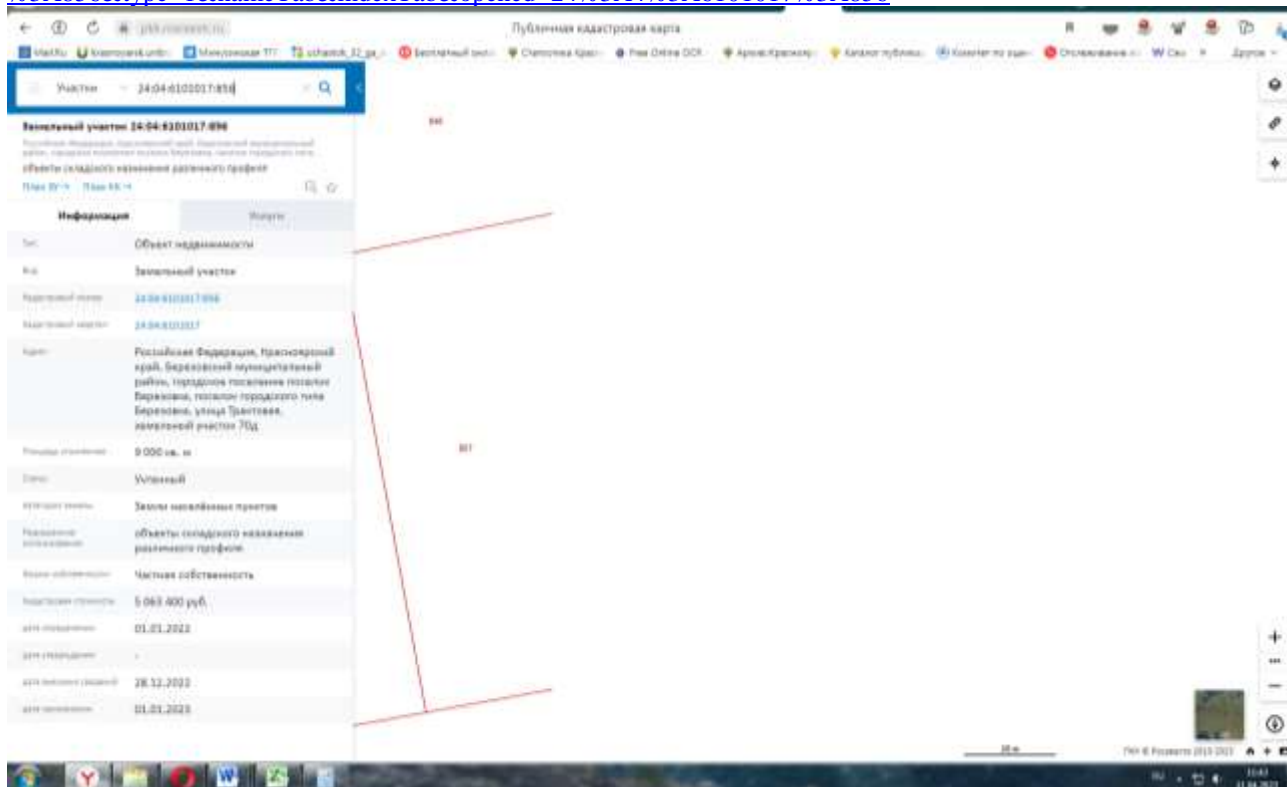
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 19:03:030203:7325-19/003/2017-1 от 31.10.2017
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.10.2017 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 02.02.2021 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 13.02.2023

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.025264306019.93.15128060421587/19/@1b4ulz56qc?text=24%3A04%3A6101017%3A856&type=1&nameTab&indexTab&opened=24%3A4%3A6101017%3A856>



Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 02.01.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Степень объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:04:0101017:056
Дата присвоения кадастрового номера	26.03.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Березовка, поселок городского типа Березовка, улица Троицкая, земельный участок 70д
Площадь, кв.м	9000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	объекты складского назначения различного профиля

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Березовка, поселок городского типа Березовка, улица Троицкая, земельный участок 70д
Площадь, кв.м	9000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	объекты складского назначения различного профиля

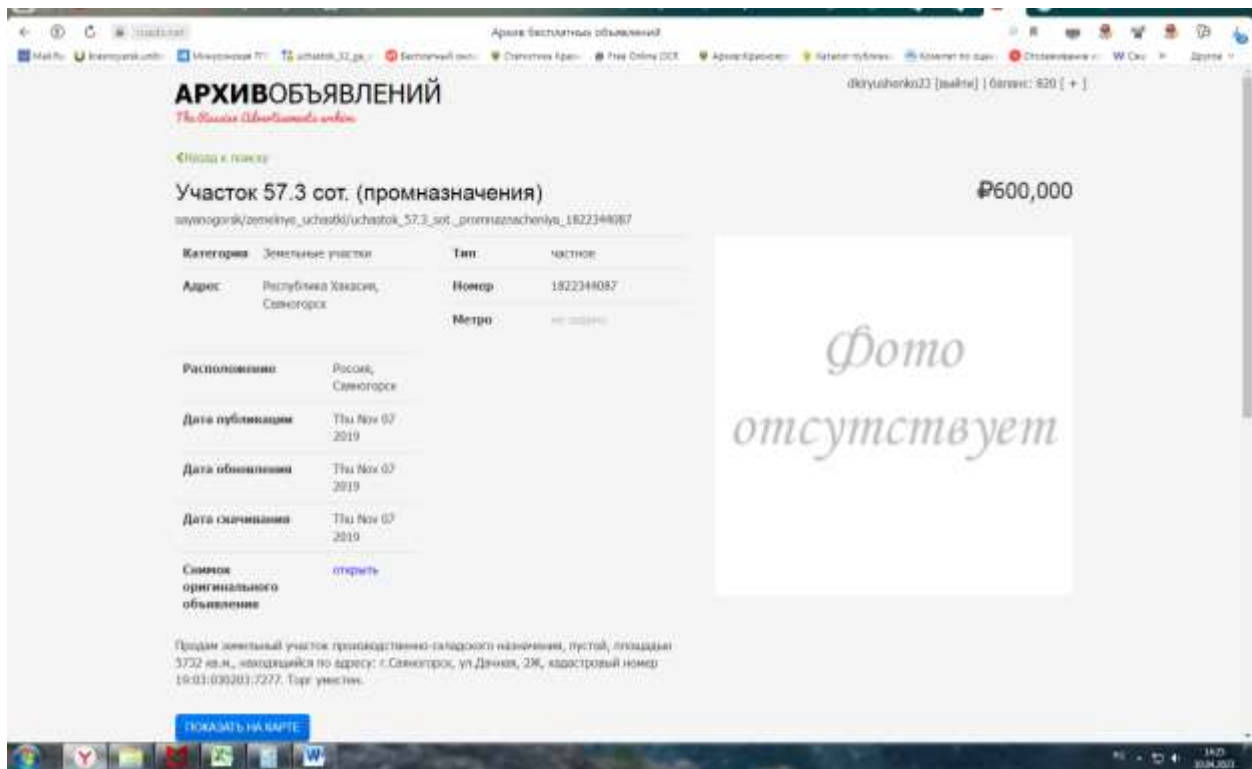
Сведения о кадастровой стоимости

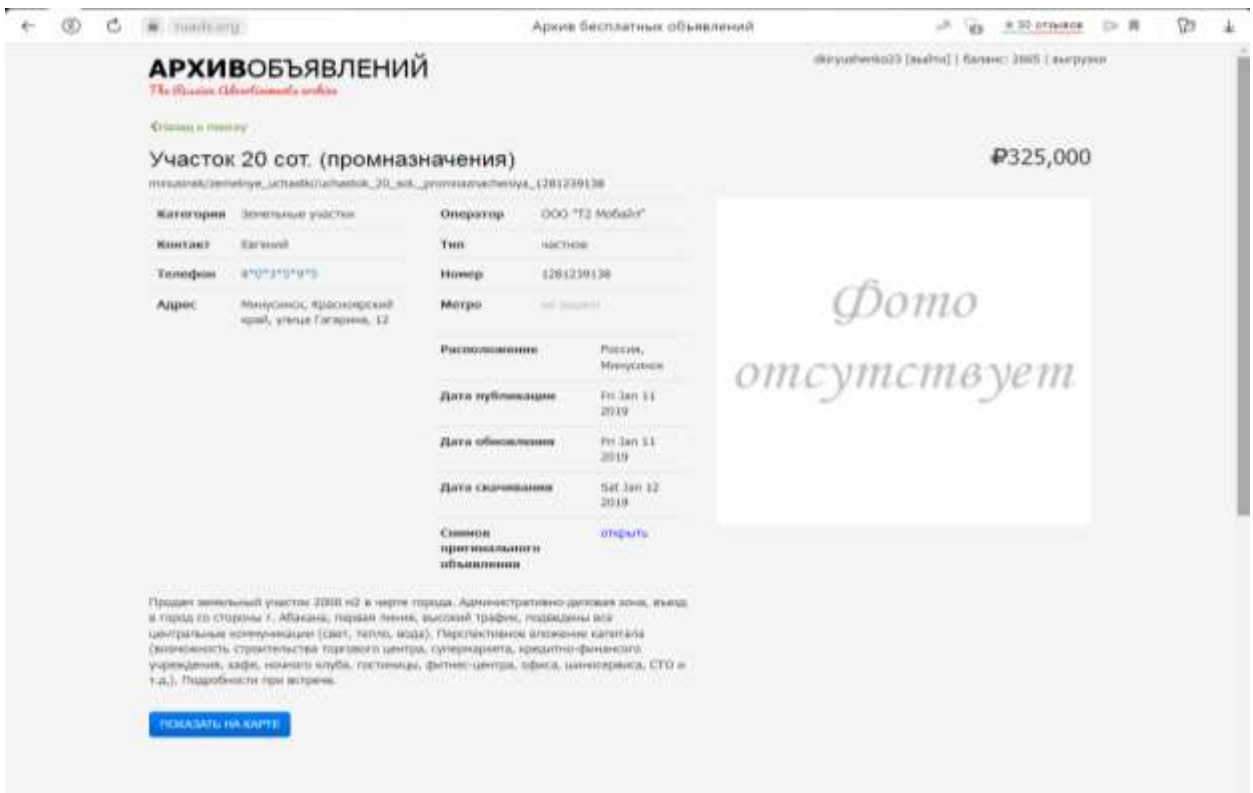
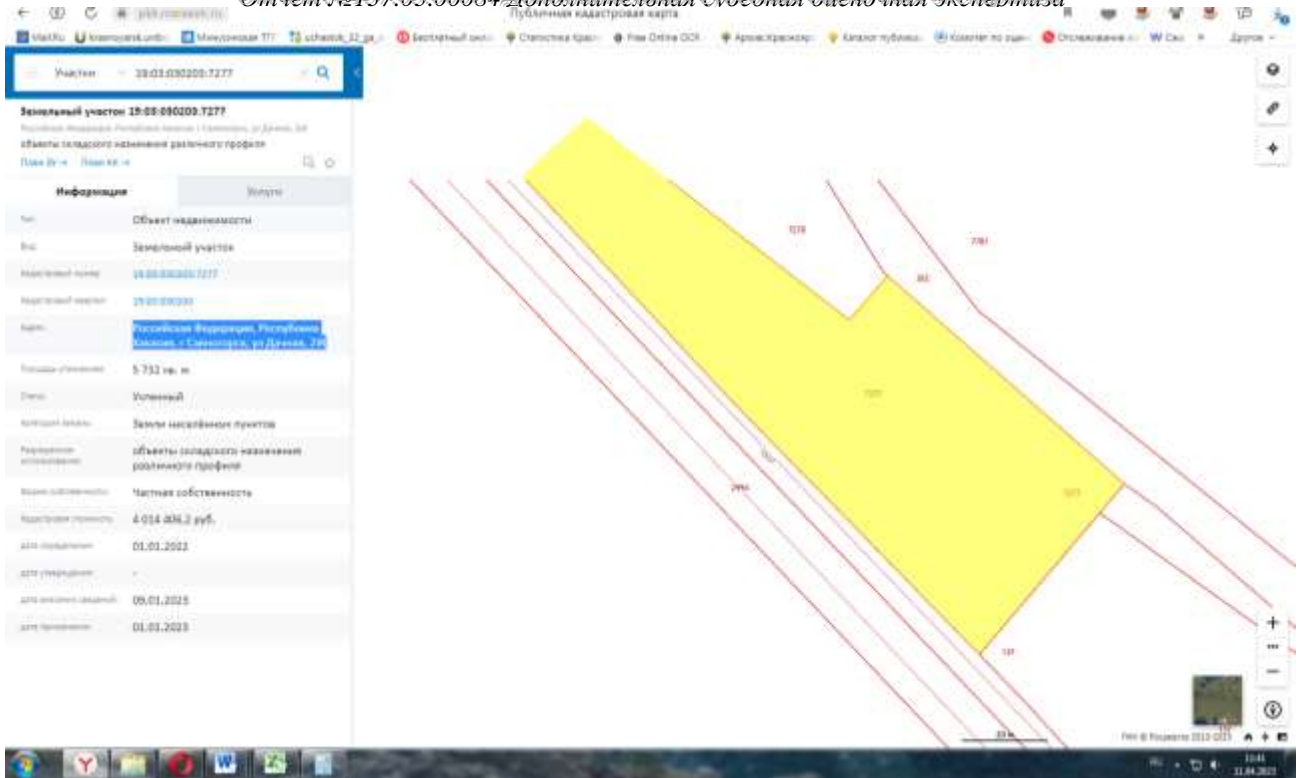
Кадастровая стоимость (руб)	8063400.00
Дата определения	01.01.2022
Дата вычисления	28.12.2022

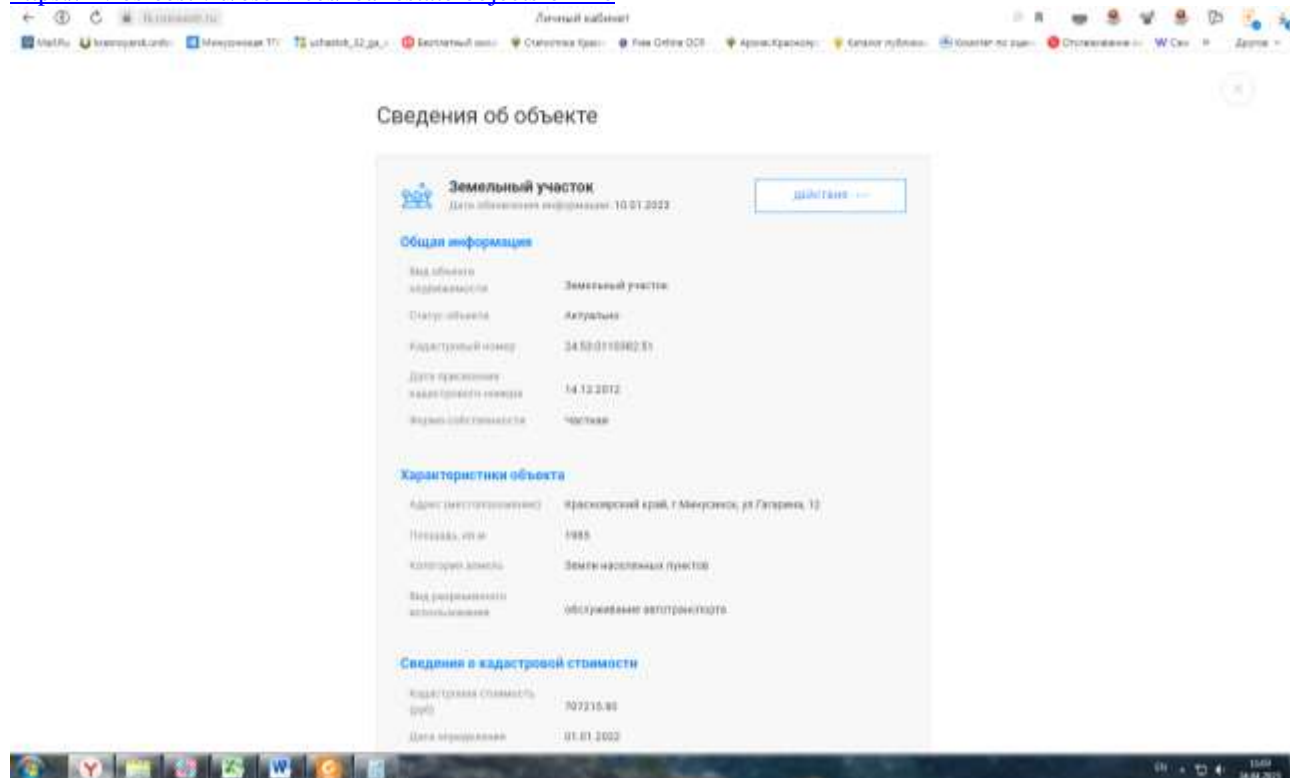
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24:04:0101017:056:04/107/2020:2 от 10.07.2020
---	---

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)







Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 10.01.2023

Общая информация

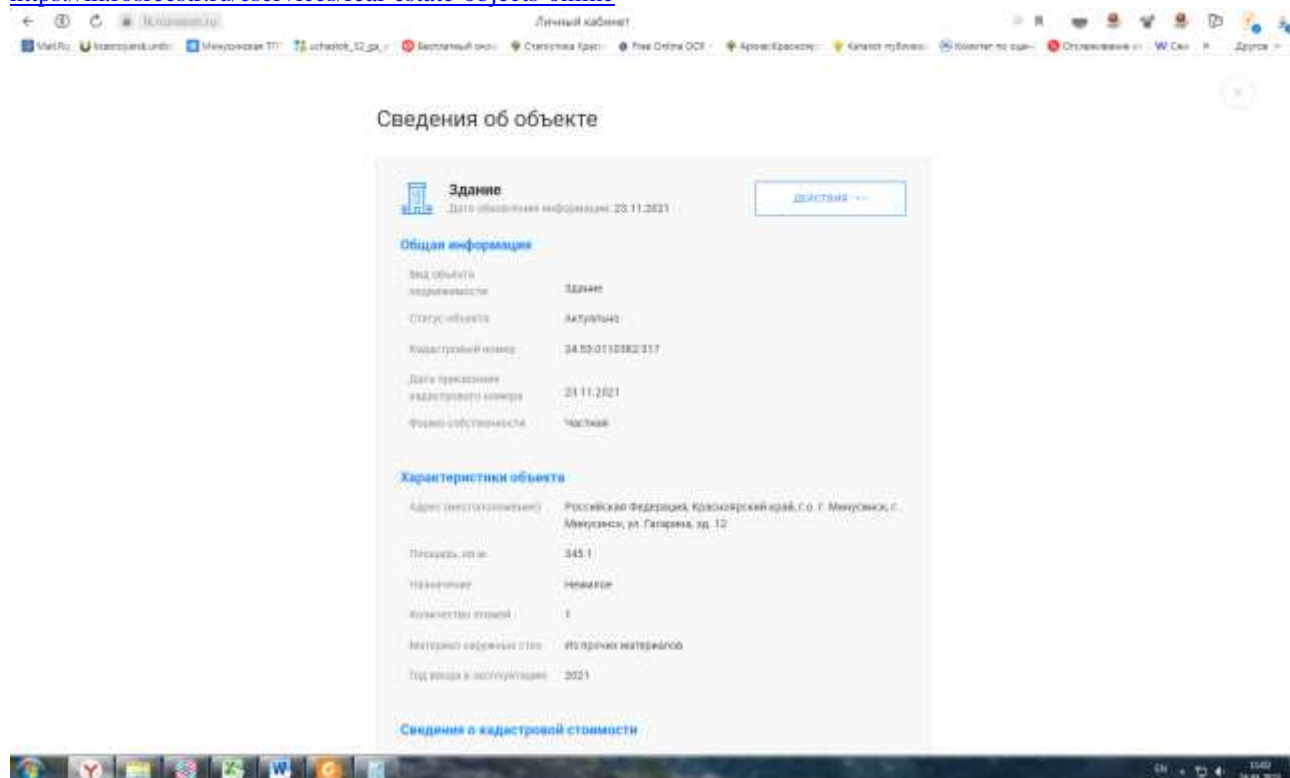
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	34.50/01/0102/01
Дата прекращения кадастрового номера	14.12.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Гагарина, 12
Площадь, кв.м.	199,55
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Обслуживание автотранспорта

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	707210,80
Дата переоценки	01.01.2022



Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 23.11.2021

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	34.50/01/0102/017
Дата прекращения кадастрового номера	21.11.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, с. Красноярск, ул. Гагарина, зд. 12
Площадь, кв.м.	345,1
Наличие	Наличие
Количество этажей	1
Материал каркаса/стенового материала	Изопрен материал
Год ввода в эксплуатацию	2021

Сведения о кадастровой стоимости

Анализируя таблицу 2.3.6.3 можно сделать вывод, что цена 1 кв.м. в предложении № 6 (199,55 руб./кв.м.) значительно завышена, а в предложении № 3 (12,00 руб./кв.м.) значительно занижена по сравнению с остальными найденными предложениями, поэтому данные предложения были исключены из расчета средней стоимости за 1 кв.м. земли производственно-складского назначения за анализируемый период на анализируемой территории.

Таким образом, на основании проведенного анализа рынка можно сделать вывод, что уровень цен на землю производственно-складского назначения на юге Красноярского края и

Республике Хакасия за период, предшествующий дате оценки составил от 31,83 до 144,40 руб/кв.м., среднее значение составило 88 руб/кв.м.

При учете площади земельного участка стоимость 1 кв.м. будет изменяться

2.3.7. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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 (Горемыкин В.А. «Современный земельный рынок России». М.: «Дашков и К», 2005г.).

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность, близость к автомагистралям и красным линиям;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

2.3.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов судебной оценочной экспертизы

Рынок земли сельскохозяйственного назначения, офисно-торгового и производственно-складского назначения в Курагинском районе Красноярского края является не достаточно развитым и представительным. В нашем случае, для оцениваемых земельных участков:

Источник информации	Заключение		
АН «Перспектив», г. Минусинск, ул. Абаканская, 56, тел: (39132)4-07-14	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Курагинском районе Красноярского края, возможная реализация не менее 12 месяцев.	Земельные участки торгового назначения, расположенные в Курагинском районе Красноярского края, возможная реализация не менее 12 месяцев.	Земельные участки производственно-складского назначения, расположенные в Курагинском районе Красноярского края, возможная реализация не менее 12 месяцев.
АН «Наш город», г. Минусинск, ул. Кретьова, 1, тел. 8-950-965-00-82	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Курагинском районе Красноярского края, возможная реализация не менее 12 месяцев.	Земельные участки торгового назначения, расположенные в Курагинском районе Красноярского края, возможная реализация не менее 12 месяцев.	Земельные участки производственно-складского назначения, расположенные в Курагинском районе Красноярского края, возможная реализация не менее 12 месяцев.
АН «Дом», г. Минусинск, ул. Народная, 29, пом. 117, тел: 8-906-912-1412 Анна	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Курагинском районе Красноярского края, возможная реализация не менее 12 месяцев.	Земельные участки торгового назначения, расположенные в Курагинском районе Красноярского края, возможная реализация не менее 12 месяцев.	Земельные участки производственно-складского назначения, расположенные в Курагинском районе Красноярского края, возможная реализация не менее 12 месяцев.

По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев.

В Справочнике оценщика недвижимости 2016, под ред. Лейфера Л.А. Том 3. Земельные участки, а именно в п.1.4 указанного Справочника приводится описание активного рынка – под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные земельные участки, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные земельные участки, в частности, земельные участки под офисно-торговую, жилую застройку, расположенные в больших городах, земельные участки под индустриальную застройку, находящиеся в крупных промышленных центрах и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

1.4. Активные и неактивные рынки

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка земельных участков. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

1. Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой

28

активности, небольшим разбросом цен на подобные земельные участки, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные земельные участки, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, земельные участки под офисно-торговую, жилую застройку, расположенные в больших городах, земельные участки под индустриальную застройку, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Таким образом, рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также рынок земельных участков по офисно-торговую и производственно-складскую застройку Курагинского района никак является неактивным.

2.3.9. Процесс определения стоимости

Обзор подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Принципы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Методы оценки

Основным условием оценки рыночной стоимости земельного участка является возможность отчуждения на него прав собственности. Согласно ФСО №2 п.5, рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р.

Методика определения стоимости земельного участка определена ст.2 Федерального закона от 25 октября 2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

При определении стоимости объекта недвижимости в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода (Раздел 1 ФСО-V):

-затратный;

- сравнительный;
- доходный.

Согласно п.2 ФСО V В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Суть сравнительного подхода состоит в определении рыночной стоимости земельного участка исходя из сравнения объекта оценки с аналогичными земельными участками, имущественными правами на земельные участки и (или) едиными объектами недвижимости, по которым известны их цены и внесении в эти цены поправок, устраняющих влияние на цены аналогов отличий от объекта оценки.

На сравнительном подходе основаны:

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

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями или сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями. Условие применение 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.

При оценке рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, учитывается:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающие их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация);
- транспортная доступность;
- инфраструктура наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.д.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для единицы измерения аналога (например: гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном и процентном выражении.

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

2. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора и накопленный износ улучшений.

3. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

- 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.

Суть **доходного подхода** основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает объект в ожидании получения будущих доходов. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка для земли,
- метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющиеся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

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

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права 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 (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).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать:

- безрисковую ставку отдачи на капитал;
- величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды;
- наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды _ учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода, создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени и его цене, коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

2. Метод остатка.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

1. Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- Определение величины и временной структуры операционных расходов;
- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к Дате проведения Оценки используются ставки дисконтирования, полученные 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, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

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

Суть **затратного подхода**, как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельного участка - объекта не воспроизводимого - данный подход в чистом виде не применим. При этом, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. При оценке земельных участков под коммерческой или же производственной застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов.

Применимость подходов к оценке земельных участков для целей настоящей судебной оценочной экспертизы

Эксперт исключил затратный и доходный подходы при определении рыночной стоимости оцениваемых земельных участков. Ниже приведено обоснование такого решения:

Затратный подход, отражает точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку или же размещение аналогичных объектов оцениваемому, в некоторый период времени. Затратный подход показывает рыночную стоимость собственного земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка и улучшений. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (ФСО V).

Затратный подход в процессе данной экспертизы не использовался, поскольку непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он не применим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р).

Поэтому данный подход при определении рыночной стоимости земельных участков (предполагаемого) без улучшений не применяется.

Доходный подход в данном случае не применим.

Из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельных участков, по мнению оценщика, ни один применим быть не может.

Метод капитализации земельной ренты опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельными участками. Рынок аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения в Минусинском районе и близлежащих районах Красноярского края в анализируемых периодах практически отсутствует.

Рынок аренды земельных участков в Красноярском крае представлен фактически двумя основными арендодателями: муниципалитеты и субъект РФ – Красноярский край, поэтому арендные ставки, устанавливаемые этими арендодателями, не являются рыночными, т.к. в этом случае нет соответствия определению рыночной стоимости, нет конкуренции со стороны арендодателей, поэтому использовать арендные ставки, по мнению оценщика, для расчета стоимости земельного участка, является некорректным. Кроме того, на дату оценки земельные участки сдаются по ставкам, равным 0,1-1,5% от величины кадастровой стоимости земельного участка, т.е. фактически равны величине налога на землю, следовательно, у владельца земли не возникает ренты, если он обязан уплачивать налог на землю.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельных участков в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, учитывая специфику оцениваемых земельных участков, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

Метод остатка – используется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков, при условии возможности застройки участка улучшениями, приносящими доход. Отказ от использования метода остатка при оценке рыночной стоимости земельных участков обусловлен тем фактом, что нет обоснованных планов развития, необходимых для моделирования потока расходов, связанных со строительством объектов недвижимости земельных участков, и доходов, которые будет генерировать освоенные участки. Таким образом, применить метод остатка при оценке земельного участка с достаточной степенью точности не представляется возможным.

Сравнительный подход

Согласно п.6, 7 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Анализ рынка, приведенный выше показал наличие достаточного числа предложений для определения рыночной стоимости земельного участка.

Эксперт не выявил каких-либо ограничений, препятствующих оценке данных земельных участков методом сравнения продаж. Выбор метода сравнения продаж обусловлен тем, что на рынке земельных участков с категорией земель: земли населенных пунктов, видом разрешенного использования: для объектов имеется достаточное количество предложений. Поэтому, имея информацию о ценах предложений/продажи данных земельных участков, мы этот метод применяем.

Применение сравнительного подхода достаточно для качественной оценки по определению рыночной стоимости земельных участков. Итоговый расчет стоимости объектов оценки: итоговым элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объектов, чем и достигается цель оценки.

Вывод: По результатам проведенного анализа, было принято решение при расчете рыночной стоимости объектов судебной оценочной экспертизы применить один из трех возможных подходов к оценке: сравнительный. Затратный и доходный подходы обоснованно не применялись.

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Метод используется для оценки земельного участка, занятого строениями и сооружениями (далее - застроенных участков), и земельного участка, не занятого строениями и сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса). Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предлагаются на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется путем сравнения цен продажи аналогичных объектов. В процессе сравнения цена аналогов корректируется в соответствии с отличиями между ними и объектом оценки.

Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были осуществлены следующие шаги:

- Изучения рынка продаж и предложений на земельные участки коммерческого (производственного) назначения, наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту о цене или же предложений, характеристиках, местоположении и условиях собственности;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранным аналогом с целью корректировки их цен или исключения из списка сравниваемых;
- Согласование ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов недвижимости, и вывод о рыночной стоимости на оцениваемый объект.

Критерии подбора аналогов:

1. Сходство разрешенного использования;
2. Сходство местоположения;
3. Сходство масштабов предлагаемой площади;
4. Сходство состава прав;
5. Сходство (близость) даты оценки и даты предложения (продажи);
6. Сходство условий продажи.

Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения.

Единицей сравнения объекта оценки и объектов сравнения могут выступать 1 кв.м., 1 сотка, 1 Га. Цена за единицу площади: квадратный метр применяется для участков населенных пунктов, «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта, гектар - для с/х и лесных угодий.

В данном заключении согласно анализу рынка объектов судебной оценочной экспертизы, показателем цены земель сельхозназначения является 1 гектар общей площади земельного участка, показателем цены земель производственного и торгового назначения является 1 кв.м. общей площади земельного участка. Все предложения земель сельскохозяйственного назначения характеризуются ценой объекта, его площадью, и соответственно ценой 1 га объекта. Данным показателем (стоимость 1 га) оперируют в работе все продавцы недвижимости. Большинство предложений земель торгового и производственного назначения характеризуются ценой объекта, его площадью, и соответственно ценой 1 кв.м. объекта. Данным показателем (стоимость 1 кв.м) оперируют в работе все продавцы недвижимости

Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения земель сельхозназначения является цена 1 га общей площади земельного участка, единицей сравнения земель торгового и производственного назначения является цена 1 кв.м. как распространенная на рассматриваемых сегментах рынка.

Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, предложения купли-продажи земельных участков публикуемые на страницах сети Интернет и в печатных изданиях. Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщики ориентируются на цены предложений с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов. Так как согласно 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. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования», то *оцениваемый земельный участок для расчета рыночной стоимости считается условно свободным, без имеющихся улучшений*. Соответственно, и объекты-аналоги подбираются без улучшений.

Применение аналогов с улучшениями допустимо при расчете стоимости земельного участка затратным подходом, при котором сначала рассчитывается стоимость улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке, а затем из общей стоимости комплекса: земля-объект капитального строительства стоимость затрат на улучшения отнимается. Разница этих стоимостей и есть стоимость земельного участка. Исходя из практики оценочной деятельности, стоимость улучшений, рассчитанная в рамках затратного подхода, как правило, превосходит или ненамного отличается от стоимости комплекса земля-объект капитально строительства, и, как следствие, стоимость земельного участка получается ничтожной или же отрицательной.

Согласно п. 22 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

- «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных

Согласно ФСО V «Подходы и методы оценки» основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов, либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

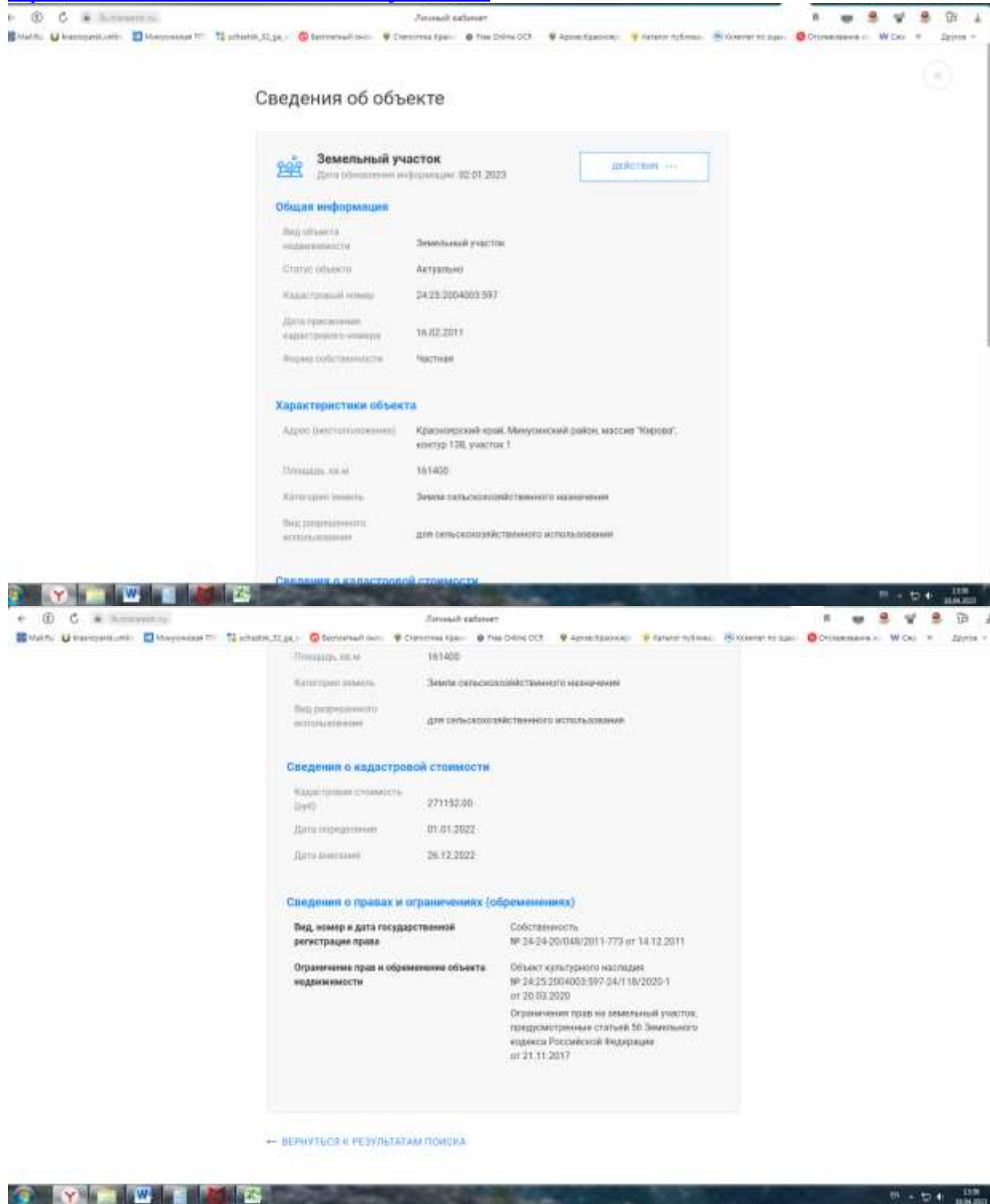
**Отчет №137.03.00084 Дополнительная судебная оценочная экспертиза
 Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером
 24:23:0000000:6642, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы,
 в рамках сравнительного подхода**

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

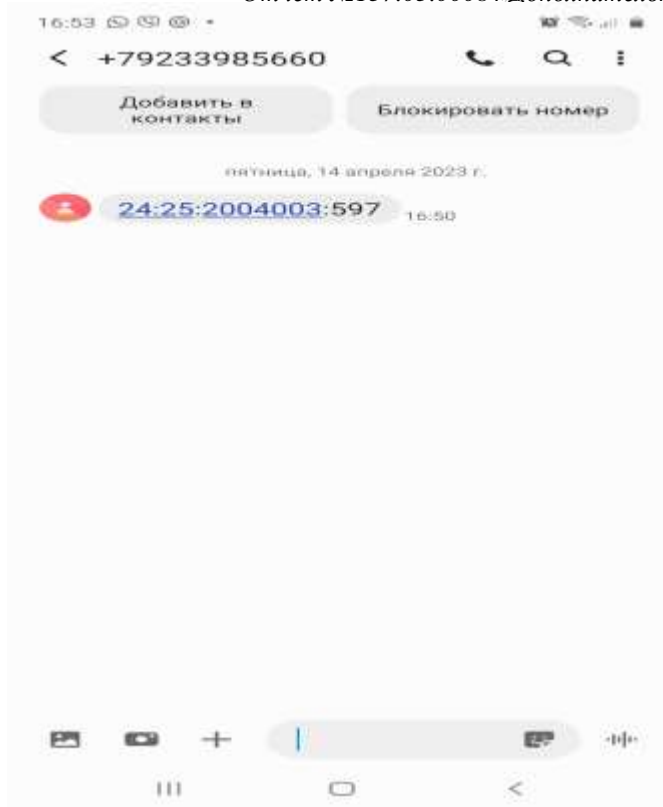
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	Газета "Минусинский курьер" №20 от 09.05.2012г.	http://www.unibo.ru/m93519/prodam-seljskohozyaystvennyu-zemlyu-80-ga.htm	https://web.archive.org/web/20120621025648/http://minusinsk.kry.slando.ru/obyavlenie/prodam-uchastok-80-ga-stoimost-1-ga-ID4106Z.html#
Местоположение	Красноярский край, Минусинский р-н, массив "Кирова", контур 138, участок 1	Красноярский край, Минусинский р-н	Красноярский край, Минусинский р-н
Площадь, га	16,14	80	80
Цена предложения, руб.	300000	1000000	960000
Стоимость 1 га, руб.	18587,36	12500,00	12000
Дата предложения	Май 2012г.	Январь 2012 года	Июнь 2012 года
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1
 Газета "Минусинский курьер" №20 от 09.05.2012г.





Кадастровый номер земельного участка был уточнен у собственника (продавца) по номеру телефона 89233985660



Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m93519/prodam-seljskohozyaystvennyyu-zemlyu-80-ga.htm>

Иформация | Текст объявления | Характеристики | Контакты | Еще идут

Красноярский край · Минусинск | 19.01.2012 в 08:42 | Просмотров: 318 | ID: 63519

Цена: 1 000 000 руб.

Владимир
Частное лицо

Показать номер
Отправить сообщение
Запрос звонка
В избранное

Как продать быстрее

Закрепить в ТОП
Добавить премиум
Поднять объявление

Текст объявления
Продам сельскохозяйственную землю 80 Га в Красноярском крае, Минусинской район. Недорого, земля в собственности, документы готовы.

Характеристики
Тип предложения: Продажа | Площадь участка, сот.: 8000
Удаленность от города, км: 10

Контактная информация
Контактное лицо: Владимир
Город: Минусинск
Телефон: 890029407743
E-mail: cooprims@rambler.ru

Аналог № 3

<https://web.archive.org/web/20120621025648/http://minusinsk.kry.slando.ru/obvavlenie/prodam-uchastok-80-ga-stoimost-1-ga-ID4t06Z.html#>

Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) - Продажа земли в Минусинске на Slando

47 отзывов

ТВ-компания Slando! Смотреть видео =>

Мои объявления | Подать объявление

Поиск

Объявление в Минусинске · Недвижимость в Минусинске · Продажа земли в Минусинске · Продажа земель сельскохозяйственного назначения в Минусинске

Продам участок 80 га (стоимость 1 Га)
Минусинск Добавлено: 03-08, 19 июля 2012, номер: 66017209

Ранжировать в Топ | Сделать страницу | Выделить

Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 1

Площадь:
8 000 соток

Продам сельхозземлю в Минусинском районе. Земля в собственности, документы свежие. На участке две березовых рощи, почти весь участок граничит с лесом. Подробная информация по телефону. Цена 12 000 руб. за 1 гектар.

Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 2
Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 3
Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 4
Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 5
Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 6
Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 7
Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 8

12 000 руб.

Владимир
на Slando с янв. 2012
Всего объявлений: 4

Тел.: 8 XXXXX | Показать

Написать автору

Адрес:
Минусинск

Попытка | Ответить | Листовки | Жалоба

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, д. Белый Яр	Красноярский край, Минусинский р-н, массив "Кирова", контур 138, участок 1	Красноярский край, Минусинский р-н	Красноярский край, Минусинский р-н
Источник информации		Газета "Минусинский курьер" №20 от 09.05.2012г.	http://www.unibo.ru/m93519/prodam-seljskohozyaystvennuyu-zemlyu-80-ga.htm	https://web.archive.org/web/20120621025648/http://minusinsk.kry.slan.do.ru/obyavlenie/prodam-uchastok-80-ga-stoimost-1-ga-ID4t06Z.html#
Цена продажи (предложения), руб.		300000	1000000	960000
Площадь объекта, га	1743	16,14	80	80
Цена за 1 га., руб.		18587,36	12500,00	12000
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		18587,36	12500	12000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		18587,36	12500	12000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		15427,51	10375	9960
4. Корректировка на дату предложения	08.10.2012 года	Май 2012г.	Январь 2012 года	Июнь 2012 года
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		15427,51	10375	9960
5. Корректировка на площадь	1743	16,14	80	80
Корректировка		-50,92%	-37,40%	-37,40%
Скорректированная стоимость, руб./га.		7571,82	6494,75	6234,96
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, д. Белый Яр	Красноярский край, Минусинский р-н, массив "Кирова", контур 138, участок 1	Красноярский край, Минусинский р-н	Красноярский край, Минусинский р-н
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		7571,82	6494,75	6234,96
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		7571,82	6494,75	6234,96
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%

Отчет №137.03.00084.Дополнительная судебная оценочная экспертиза

Скорректированная стоимость, руб./га.		7571,82	6494,75	6234,96
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		11015,54	6005,25	5765,04
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	22785,83			
Вес объекта-аналога V_i		2,069	3,794	3,952
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,815			
Весовой коэффициент объекта-аналога $V_k i$		0,21	0,39	0,40
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		1597,65	2513,47	2512,69
Итого скорректированная цена продажи, руб.		6 623,81		
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.		11 545 301		

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред.Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельхозназначения составляет 17%.

Показатель	Скидки на торг, %		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10%	11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16%	18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 08.10.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в январе, мае, июне 2012г. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов №1-,3 не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,198	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

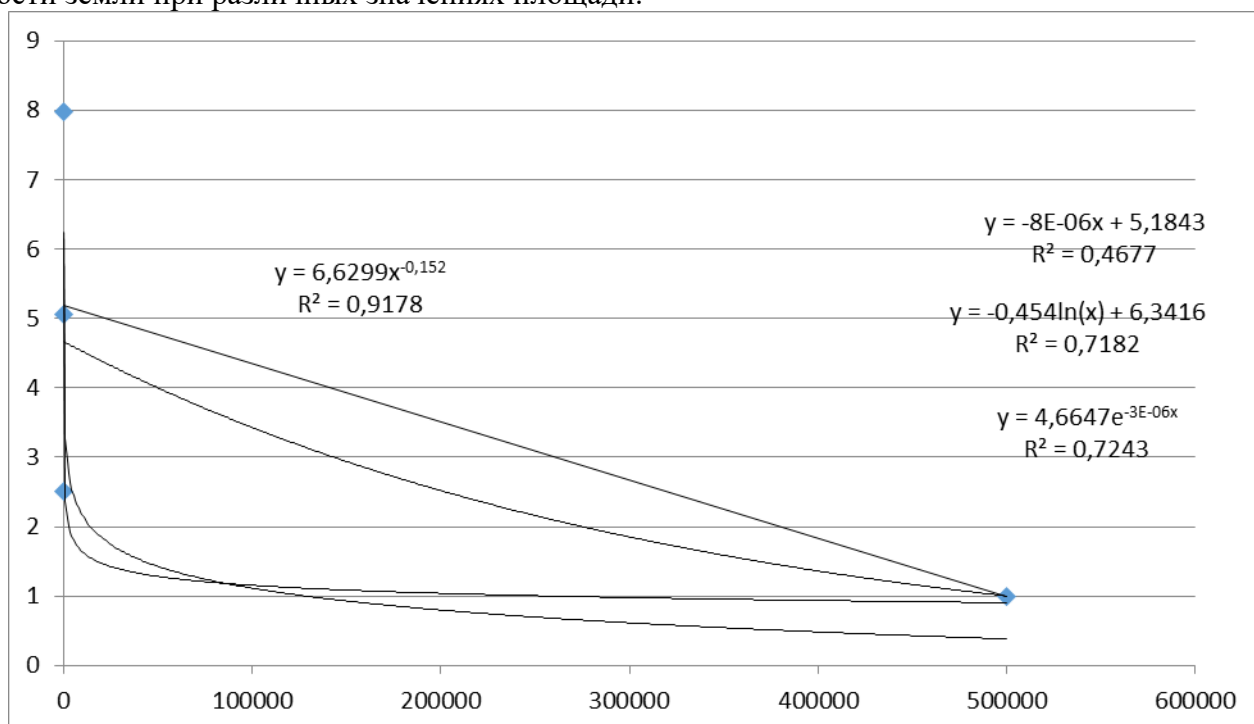


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	1743	2,1322	
Аналог №1	16,14	4,3442	-50,92%
Аналог №2	80	3,4059	-37,40%
Аналог №3	80	3,4059	-37,40%

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края, найденные аналоги предлагались к продаже в Минусинском районе Красноярского края. Данные районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.⁴ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причулымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

⁴ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	7571,82	6494,75	6234,96	708,84	6767,18	0,10

Коэффициент вариации 10% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта;

K_{ij} – величина j-ой корректировки i-го объекта-аналога;

B_i – вес i-го объекта-аналога;

B_{ki} – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0000000:6642, общая площадь 1743 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, д. Белый Яр, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 08 октября 2012 года, составляет:

11 545 301 (Одиннадцать миллионов пятьсот сорок пять тысяч триста один) рубль.

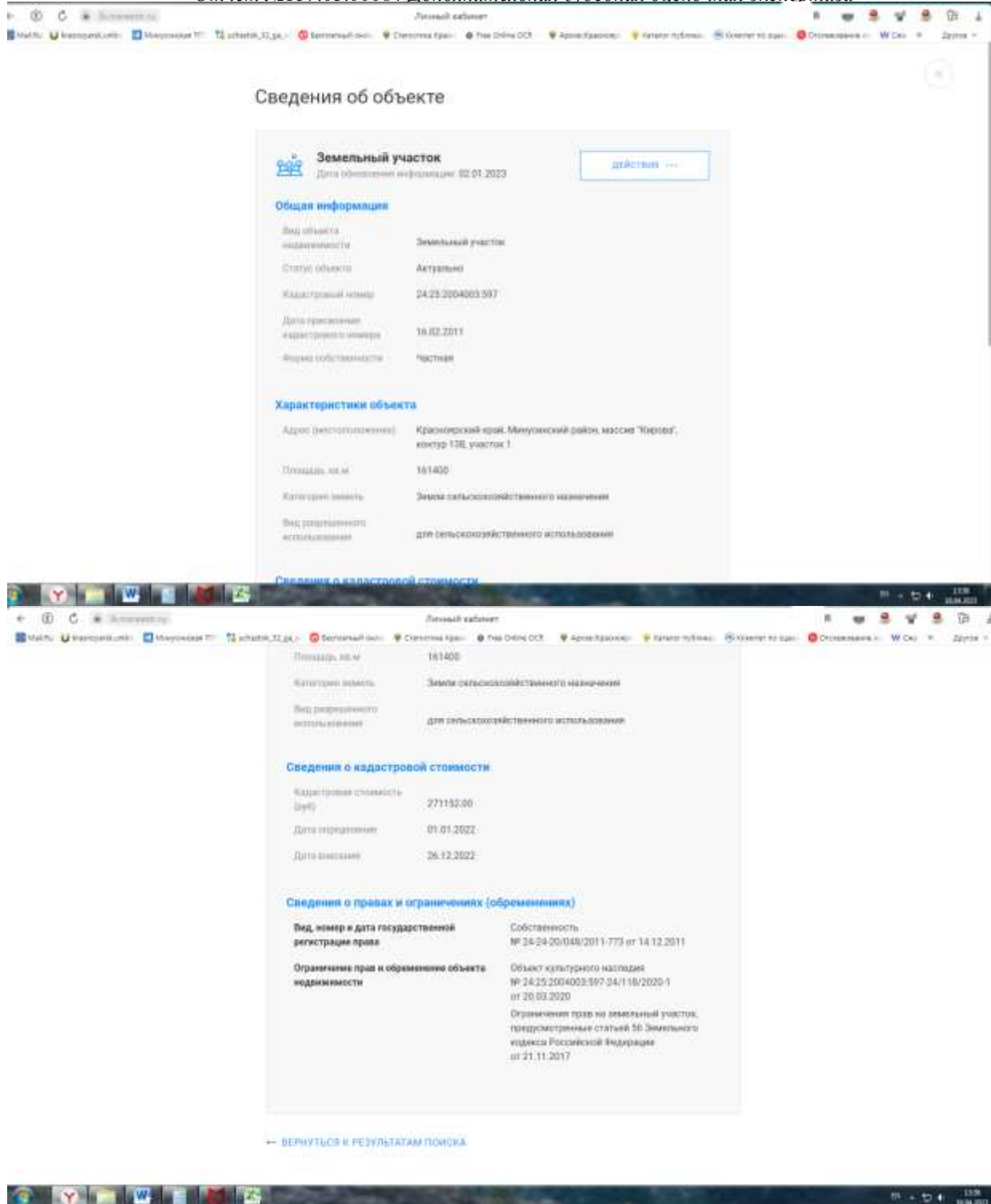
Отчет №137.03.00084 Дополнительная судебная оценочная экспертиза
Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0201002:38, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

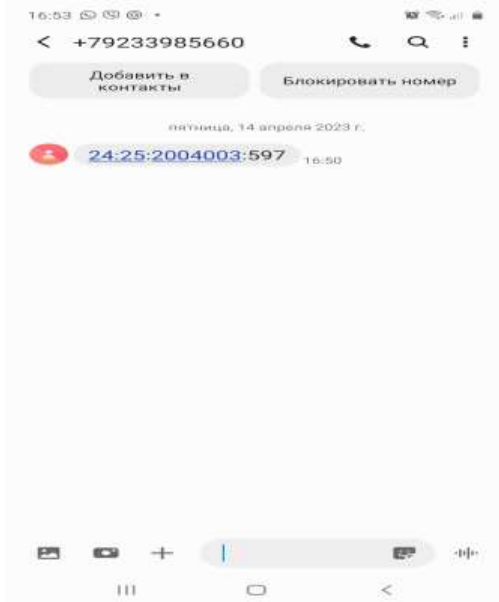
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	Газета "Минусинский курьер" №20 от 09.05.2012г.	http://www.unibo.ru/m93519/prodam-seljskohozyaystvennyu-zemlyu-80-ga.htm	https://web.archive.org/web/20120621025648/http://minusinsk.kry.slando.ru/obyavlenie/prodam-uchastok-80-ga-stoimost-1-ga-ID4106Z.html#
Местоположение	Красноярский край, Минусинский р-н, массив "Кирова", контур 138, участок 1	Красноярский край, Минусинский р-н	Красноярский край, Минусинский р-н
Площадь, га	16,14	80	80
Цена предложения, руб.	300000	1000000	960000
Стоимость 1 га, руб.	18587,36	12500,00	12000
Дата предложения	Май 2012г.	Январь 2012 года	Июнь 2012 года
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1
 Газета "Минусинский курьер" №20 от 09.05.2012г.





Кадастровый номер земельного участка был уточнен у собственника (продавца) по номеру телефона 89233985660



Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m93519/prodam-seljskohozyaystvennyyu-zemlyu-80-ga.htm>

Информация | Текст объявления | Характеристики | Контакты | Еще идут

Красноярский край · Минусинск | 19.01.2012 в 08:42 | Просмотров: 318 | ID: 63519

Цена: 1 000 000 руб.

Владимир
Частное лицо

Показать номер
Отправить сообщение
Запрос звонка
В избранное

Как продать быстрее

Закрепить в ТОП
Добавить премиум
Поднять объявление

Текст объявления
Продам сельскохозяйственную землю 80 Га в Красноярском крае, Минусинской район. Недорого, земля в собственности, документы готовы.

Характеристики
Тип предложения: Продажа | Площадь участка, сот.: 8000
Удаленность от города, км: 10

Контактная информация
Контактное лицо: Владимир
Город: Минусинск
Телефон: 890029407743
E-mail: cooprims@rambler.ru

Аналог № 3

<https://web.archive.org/web/20120621025648/http://minusinsk.kry.slando.ru/obvavlenie/prodam-uchastok-80-ga-stoimost-1-ga-ID4t06Z.html#>

Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) - Продажа земли в Минусинске на Slando

47 отзывов

ТВ-компания Slando! Смотреть видео =>

Мои объявления | Подать объявление

Поиск

Объявление в Минусинске · Недвижимость в Минусинске · Продажа земли в Минусинске · Продажа земель сельскохозяйственного назначения в Минусинске

Продам участок 80 га (стоимость 1 Га)
Минусинск Добавлено: 03-18, 19 мая 2012, номер: 66017209

Ранжировать в топ | Сделать страницу | Выдвигать

Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 1

Площадь:
8 000 соток

Продам сельхозземлю в Минусинском районе. Земля в собственности, документы свежие. На участке две березовых рощи, почти весь участок граничит с лесом. Подробная информация по телефону. Цена 12 000 руб. за 1 гектар.

Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 2
Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 3
Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 4
Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 5
Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 6
Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 7
Продам участок 80 га (стоимость 1 Га) в Минусинске - изображение 8

12 000 руб.

Владимир
на Slando с янв. 2012
Всего объявлений: 4

Тел.: 8 XXXXX | Показать

Написать автору

Адрес:
Минусинск

Попытка | Ответить | Листовки | Жалоба

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, с. Кочергино, СХАО "Ранний Восход"	Красноярский край, Минусинский р-н, массив "Кирова", контур 138, участок 1	Красноярский край, Минусинский р-н	Красноярский край, Минусинский р-н
Источник информации		Газета "Минусинский курьер" №20 от 09.05.2012г.	http://www.unibo.ru/m93519/prodam-seljskohozyaystvennyu-zemlyu-80-ga.htm	https://web.archive.org/web/20120621025648/http://minusinsk.kry.slan.do.ru/obyavlenie/prodam-uchastok-80-ga-stoimost-1-ga-ID4t06Z.html#
Цена продажи (предложения), руб.		300000	1000000	960000
Площадь объекта, га	672,39	16,14	80	80
Цена за 1 га., руб.		18587,36	12500,00	12000
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		18587,36	12500	12000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		18587,36	12500	12000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		15427,51	10375	9960
4. Корректировка на дату предложения	08.10.2012 года	Май 2012г.	Январь 2012 года	Июнь 2012 года
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		15427,51	10375	9960
5. Корректировка на площадь	672,39	16,14	80	80
Корректировка		-43,27%	-27,64%	-27,64%
Скорректированная стоимость, руб./га.		8752,03	7507,35	7207,06
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, с. Кочергино, СХАО "Ранний Восход"	Красноярский край, Минусинский р-н, массив "Кирова", контур 138, участок 1	Красноярский край, Минусинский р-н	Красноярский край, Минусинский р-н
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		8752,03	7507,35	7207,06
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		8752,03	7507,35	7207,06
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		8752,03	7507,35	7207,06
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		9835,33	4992,65	4792,94
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	19620,92			
Вес объекта-аналога V_i		1,995	3,930	4,094
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	10,019			
Весовой коэффициент объекта-аналога $V_k i$		0,20	0,39	0,41
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		1741,65	2942,88	2947,69
Итого скорректированная цена продажи, руб.		7 632,22		
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.		5 131 828		

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред.Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельхозназначения составляет 17%.

Показатель	Скидки на торг, %	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8% - 9%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9% - 10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10% - 11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12% - 14%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16% - 18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 08.10.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в январе, мае, июне 2012г. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов № 1-3 не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,198	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

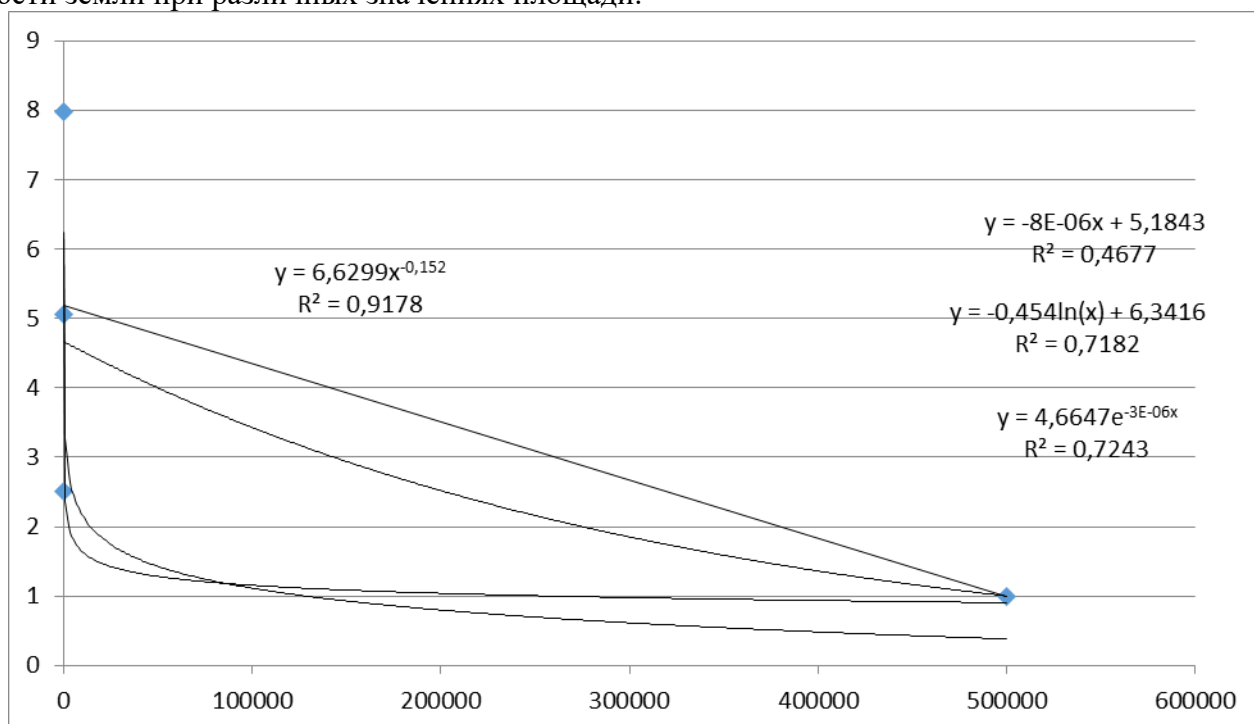


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	672,39	2,4644	
Аналог №1	16,14	4,3442	-43,27%
Аналог №2	80	3,4059	-27,64%

Аналог №3	80	3,4059	-27,64%
-----------	----	--------	---------

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края, найденные аналоги предлагались к продаже в Минусинском районе Красноярского края. Данные районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.⁵ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причулымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

⁵ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	8752,03	7507,35	7207,06	819,18	7822,15	0,10

Коэффициент вариации 10% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта;

K_{ij} – величина j-ой корректировки i-го объекта-аналога;

B_i – вес i-го объекта-аналога;

B_{ki} – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0201002:38, общая площадь 672,39 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, с. Кочергино, СХАО "Ранний Восход", определенная сравнительным подходом, по состоянию на 08 октября 2012 года, составляет:

5 131 828 (Пять миллионов сто тридцать одна тысяча восемьсот двадцать восемь) рублей.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0000000:158, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Местоположение	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Площадь, га	36,3	12,7	15
Цена предложения, руб.	800000	250000	300000
Стоимость 1 га, руб.	22038,57	19685,04	20000
Дата предложения	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 08.01.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:25:0000000:458
Дата приема на кадастровый номер	13.04.2009
Вид собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россия, Красноярский край, Мирнинский район, массив "Татарский", лог "Добрый", 1
Площадь, кв.м	263000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

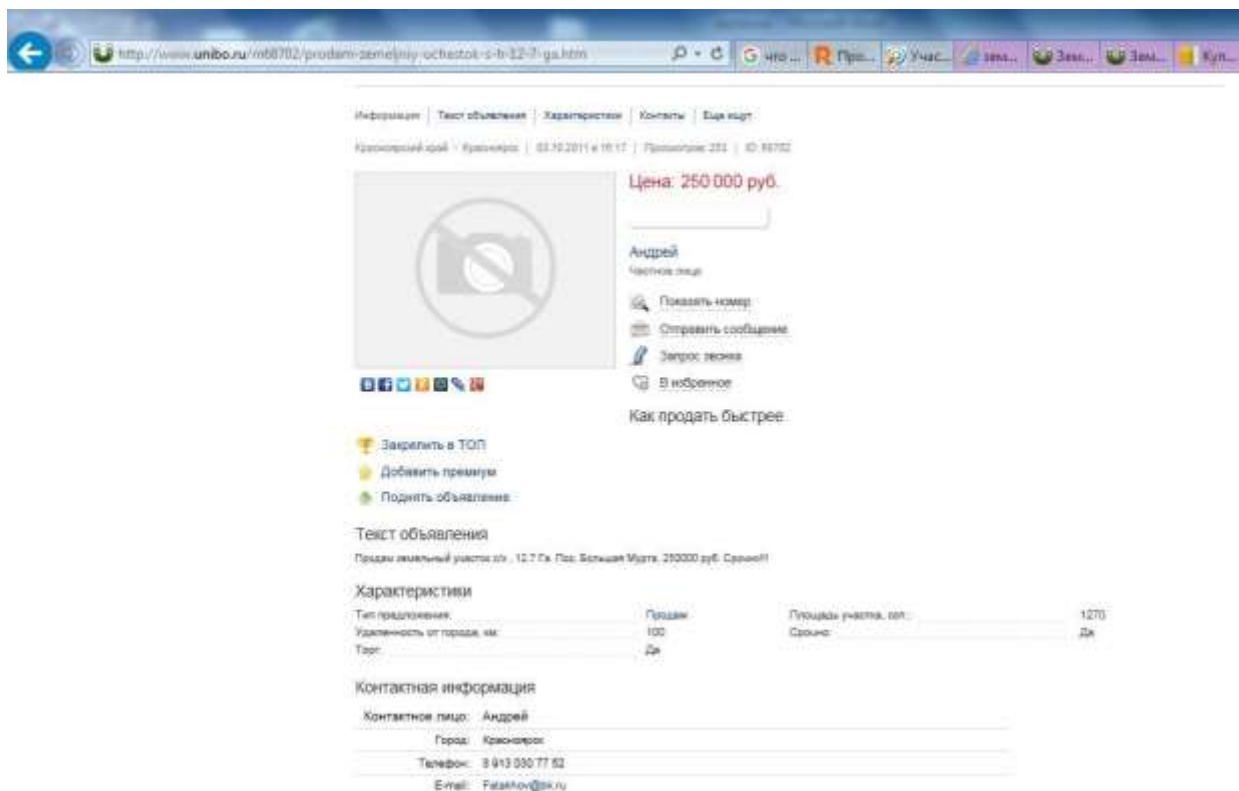
Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата введения	29.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-74-20/2020-243 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-24-20/009/2012-284 Объект каталунного наследия № 24:25:0000000:458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>



* Информация о виде права(собственность) на земельный участок уточнена оценщиком по номеру телефона, указанному в объявлении (тел.8-913-030-77-52).

Аналог № 3

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011

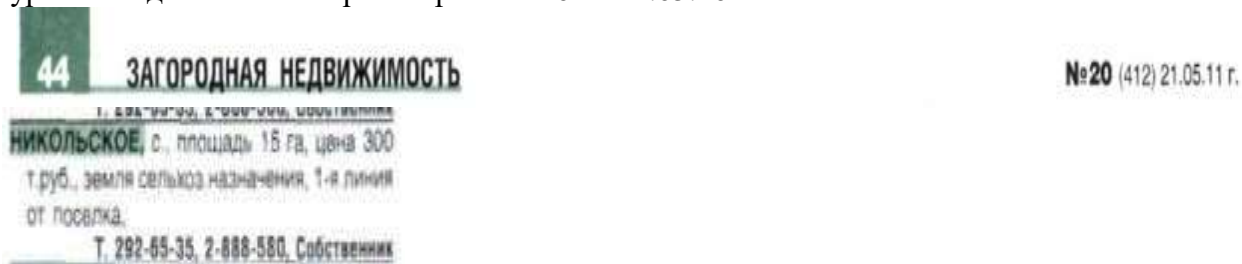


Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Россия, Красноярский край, Курагинский район, с. Кочергино, СХАО "Ранний Восход"	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Источник информации		https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011 г.
Цена продажи (предложения), руб.		800000	250000	300000
Площадь объекта, га	5107	36,3	12,7	15
Цена за 1 га., руб.		22038,57	19685,04	20000

1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2012 года	Апрель 2011г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
5. Корректировка на площадь	5107	36,3	12,7	15
Корректировка		-52,85%	-59,81%	-58,78%
Скорректированная стоимость, руб./га.		8624,68	6566,48	6842,52
6. Корректировка на местоположение	Россия, Красноярский край, Курагинский район, с. Кочергино, СХАО "Ранний Восход"	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		8624,68	6566,48	6842,52
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		8624,68	6566,48	6842,52
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		8624,68	6566,48	6842,52
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		13413,88	13118,56	13157,48
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	39689,92			
Вес объекта-аналога V_i		2,959	3,026	3,017

Отчет №137.03.00084 Дополнительная судебная оценочная экспертиза

Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,001			
Весовой коэффициент объекта-аналога V_{ki}		0,329	0,336	0,335
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		2837,52	2206,34	2292,24
Итого скорректированная цена продажи, руб.	7 336,10			
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.	37 465 463			

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред.Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельхозназначения составляет 17%.

Показатель	Скидки на торг, %		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10%	11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16%	18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в апреле, октябре, мае 2011 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,198	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

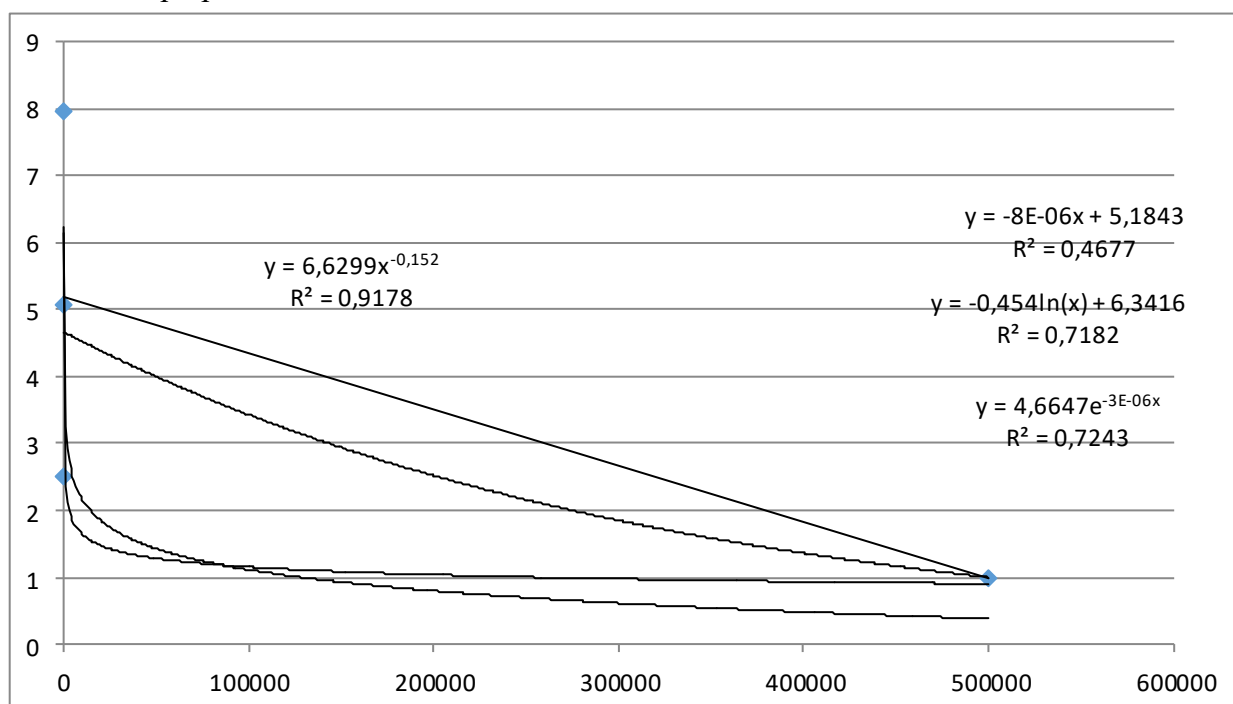


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{-0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	5107	1,8108	
Аналог №1	36,3	3,8406	-52,85%
Аналог №2	12,7	4,5054	-59,81%

Аналог №3	15	4,3928	-58,78%
-----------	----	--------	---------

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1 находится в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Минусинский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.⁶ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Объект аналог №3 находится в Емельяновском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Емельяновский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-255.

Объект аналог №2 находится в Большемурутинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Большемурутинский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-401.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причулымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

⁶ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

σ – среднее квадратическое отклонение случайной величины;

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

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i – номер наблюдения, x_i – текущее наблюдение,

n – общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	8624,68	6566,48	6842,52	1117,17	7344,56	0,15

Коэффициент вариации 8% показывает, что изменчивость вариационного ряда является незначительной, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

V_i – вес i -го объекта-аналога;

V_{ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0000000:158, общая площадь 5107 га, адрес объекта: Россия, Красноярский край, Курагинский район, с. Кочергино, СХАО "Ранний Восход", определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2012 года, составляет:

37 465 463 (Тридцать семь миллионов четыреста шестьдесят пять тысяч четыреста шестьдесят три) рублей.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0000000:172, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Местоположение	Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", Ключевой-3	Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", остров Березовый-2	Красноярский край, Ермаковский район, с. Нижний Сузтук, колхоз "Маяк", контура 145, 147, 148, 159, 160, часть контура 146, часть контура 32
Кадастровый номер	24:25:0901001:549	24:25:0901001:574	24:13:0201002:288
Площадь, га	108,7	91,1	85,8875
Цена предложения, руб.	1700000	2000000	1800000
Стоимость 1 га, руб.	15639,37	21953,90	20957,65
Дата предложения	Май 2016г.	Декабрь 2016г.	Март 2016 г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1
<https://ruads.org/>

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertising Archive

Участок 100 га (СНТ, ДНП) ₽1,700,000

[minudnik/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_778402854](#)

Категория: Земельные участки	Оператор: ООО "Т2 Мобайл"
Контакт: Игорь	Тип: Частное
Телефон: 89532551500	Номер: 778402854
Адрес: Красноярский край минусинский район массив тагарский	Метро: не указано
Расположение: Россия, Минусинск	
Дата публикации: Tue May 10 2016	
Дата обновления: Tue May 10 2016	
Дата скачивания: Wed May 11 2016	
Снимок оригинального объявления: открыть	

Фото отсутствует

Продам земельный участок 100 га массив тагарский минусинский район Красноярский край 25 км от минусинский, в границах сосновый Бор, в прямой близости 200 метров река Енисей, электричество до участка. Возможен обмен

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Земельный участок
 Дата обновления информации: 09.01.2023

Общая информация

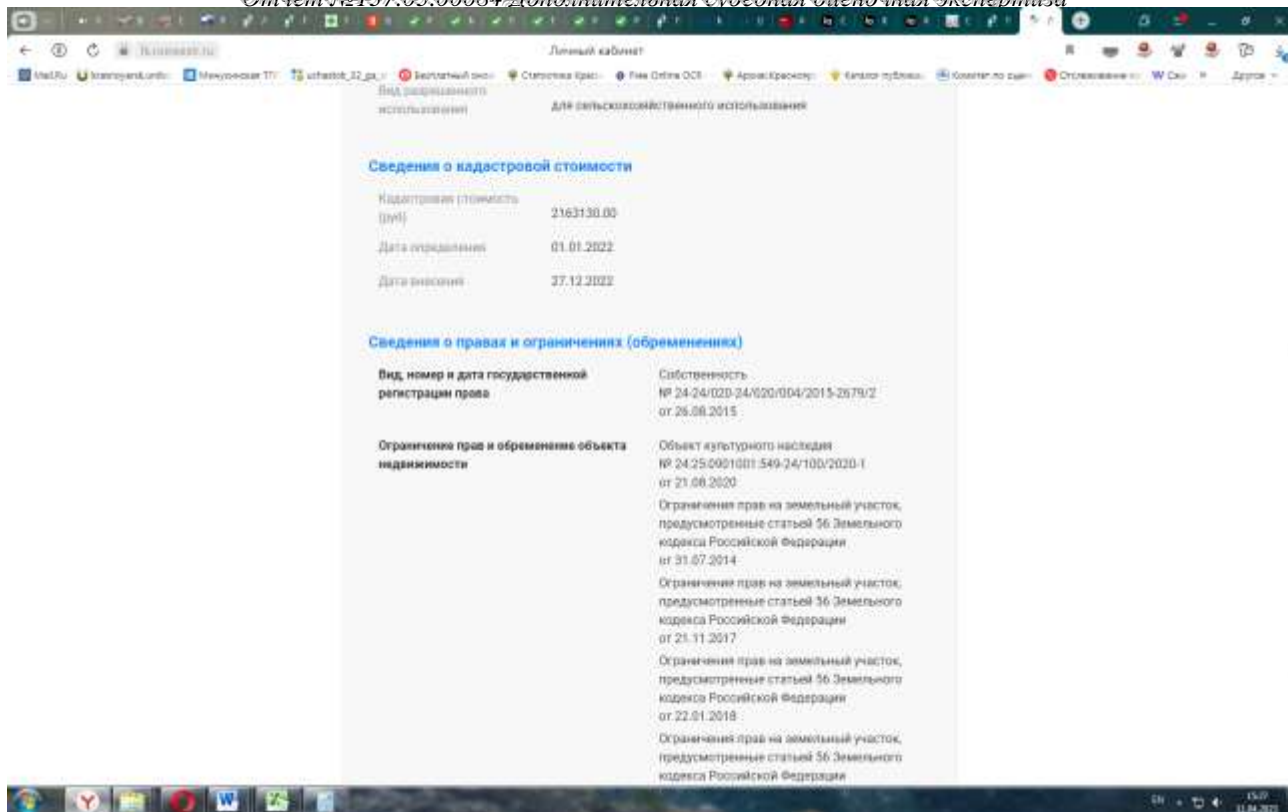
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24-05-0901001-549
Дата прекращения кадастрового номера	10.02.2009
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

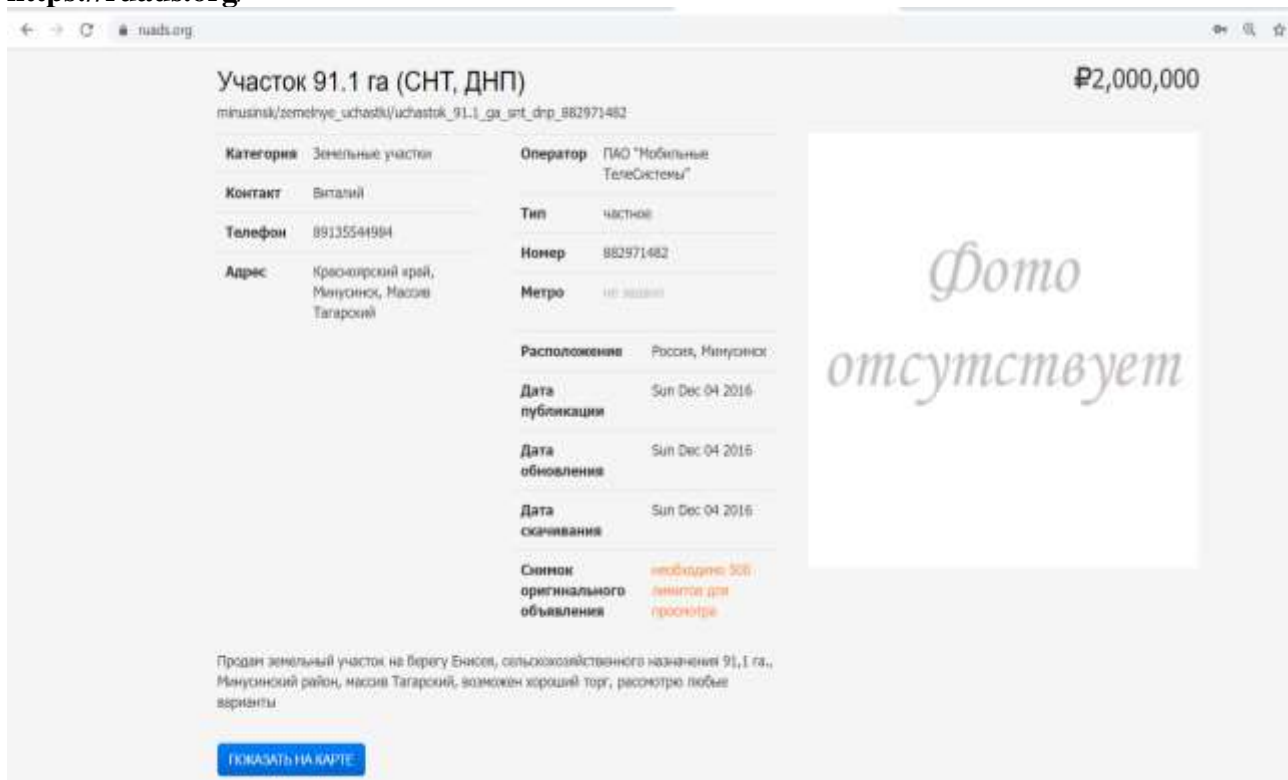
Адрес (аналитический)	Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", Южная-3
Площадь, кв. м	1007000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	2165130.00
------------------------------	------------



Аналог № 2
<https://ruads.org/>



The screenshot displays the 'Сведения об объекте' (Object Information) page for a land plot. The page is divided into several sections: 'Общая информация' (General Information), 'Характеристики объекта' (Object Characteristics), 'Сведения о кадастровой стоимости' (Information on cadastral value), and 'Сведения о правах и ограничениях (обременениях)' (Information on rights and encumbrances). The browser's address bar shows the URL 'lk.rosreestr.ru'. The page title is 'Земельный участок' (Land Plot). The date of information update is 06.01.2023. The plot area is 911000. The cadastral value is 1822000.00. The plot is located in the Minsinoiny district of the Krasnodar Krai, near the 'Тагарский' settlement. The plot is used for agricultural purposes.

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 06.01.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:25:0901001:574
Дата присвоения кадастрового номера	30.03.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Краснодарский край, Минусинский район, массив "Тагарский", остров Березовый-2
Площадь, кв. м	911000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	1822000.00
Дата определения	01.03.2022
Дата внесения	27.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-04-20/033/2011-893 от 28.12.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 58 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.04.2021 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.04.2021

[ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Аналог № 3
<https://ruads.org/>

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

Участок 85 га (СНТ, ДНП) ₽1,800,000

ermakovo/земельн_участк/участк_85_га_снт_днп_753148364

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Мегасон"
Контакт	Оксана	Тип	частное
Телефон	89234169000	Номер	753148364
Адрес	не задан	Метры	не задано

Расположение: Россия, Ермаковское

Дата публикации: Sat Mar 27 2016

Дата обновления: Mon Mar 28 2016

Дата скачивания: Thu Apr 14 2016

Снимок оригинального объявления: [необходимо 500 символов для комментария](#)

Продан участок 85 га земли сельхоз. Назначение: Сейчас действующие сенокосы. Находится рядом с с.Н-Сузук. Находится в собственности.

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?KN=23:37:0801002:400>

Земельный участок
 Дата обновления информации: 05.01.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:13:0201502:288
Дата присвоения кадастрового номера	15.09.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Краснодарский край, Ермаковский район, с. Нижний Сузук, вблизи "Мана", координаты 145, 147, 148, 150, 150, часть координаты 146, часть координаты 32
Площадь, кв.м	858075
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2679600.00
Дата определения	01.03.2022

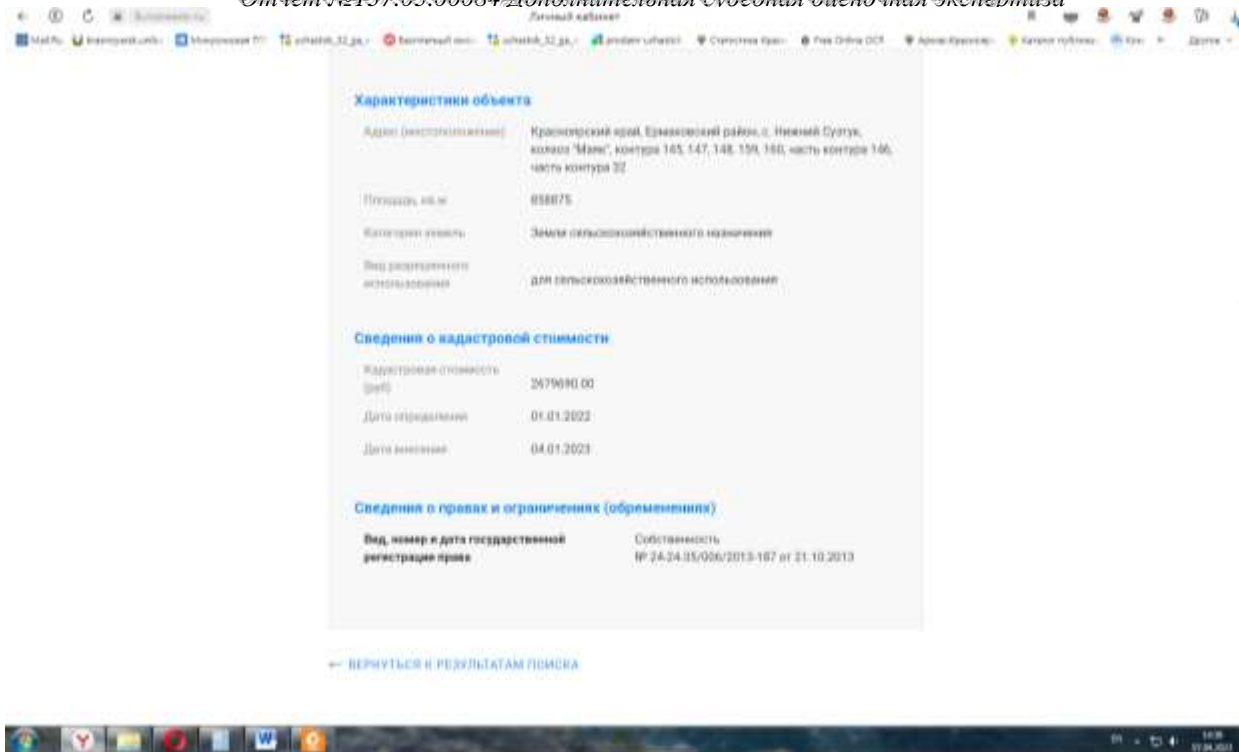


Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, СХАО "Заветы Ильича"	Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", Ключевой-3	Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", остров Березовый-2	Красноярский край, Ермаковский район, с. Нижний Суэдук, колхоз "Маяк", контуры 145, 147, 148, 159, 160, часть контура 146, часть контура 32
Кадастровый номер		24:25:0901001:549	24:25:0901001:574	24:13:0201002:288
Источник информации		https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Цена продажи (предложения), руб.		1700000	2000000	1800000
Площадь объекта, га	2854,6	108,7	91,1	85,8875
Цена за 1 га., руб.		15639,37	21953,90	20957,65
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		15639,37	21953,9	20957,65
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		15639,37	21953,9	20957,65
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-23,1%	-23,1%	-23,1%
Скорректированная стоимость, руб./га.		12026,68	16882,55	16116,43
4. Корректировка на дату предложения	05.09.2017 года	Май 2016г.	Декабрь 2016г.	Март 2016 г.
Корректировка		4,51%	0,00%	5,45%

Скорректированная стоимость, руб./га.		12569,08	16882,55	16994,78
5. Корректировка на площадь	2854,6	108,7	91,1	85,8875
Корректировка		-29,28%	-30,59%	-31,02%
Скорректированная стоимость, руб./га.		8888,85	11718,18	11723
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, СХАО "Заветы Ильича"	Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", Ключевой-3	Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", остров Березовый-2	Красноярский край, Ермаковский район, с. Нижний Суэтук, колхоз "Маяк", контура 145, 147, 148, 159, 160, часть контура 146, часть контура 32
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		8888,85	11718,18	11723
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		8888,85	11718,18	11723
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		8888,85	11718,18	11723
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		7835,32	10235,72	10991,34
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	29062,38			
Вес объекта-аналога V_i		3,709	2,839	2,644
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,193			
Весовой коэффициент объекта-аналога $V K_i$		0,40	0,31	0,29
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		3582,21	3620,92	3376,22
Итого скорректированная цена продажи, руб.		10 579,35		
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.		30 199 813		

Обоснование вносимых корректировок

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Справочника оценщика недвижимости 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3. Земельные участки среднее значение скидки на торг для земельных участков сельхозназначения при неактивном рынке составляет 23,1%.

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 05.09.2017 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в мае, декабре, марте 2016 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналога № 2 не требуется. К стоимости аналогов № 1,3 внесены корректировки на дату предложения в размере индекса потребительских цен:

Корректировка к стоимости аналога № 1 составит +4,51%:

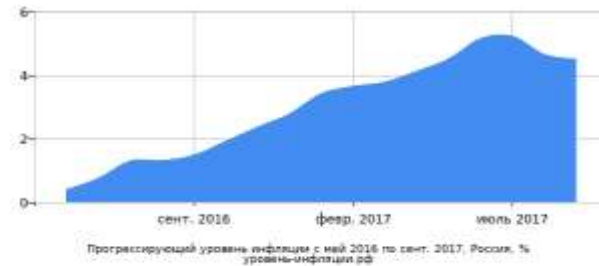
Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:
 2016 Май

Конечный месяц:
 2017 Сентябрь

Рассчитать 4,51 %



Калькулятор цен

Корректировка к стоимости аналога № 3 составит +5,45%:

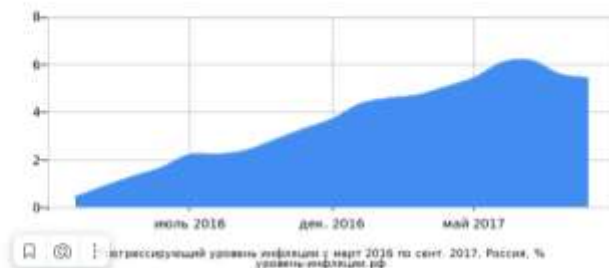
Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:
 2016 Март

Конечный месяц:
 2017 Сентябрь

Рассчитать 5,45 %



5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Справочника оценщика недвижимости 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3. Земельные участки приведена зависимость удельной цены от площади земельного участка сельскохозяйственного назначения:

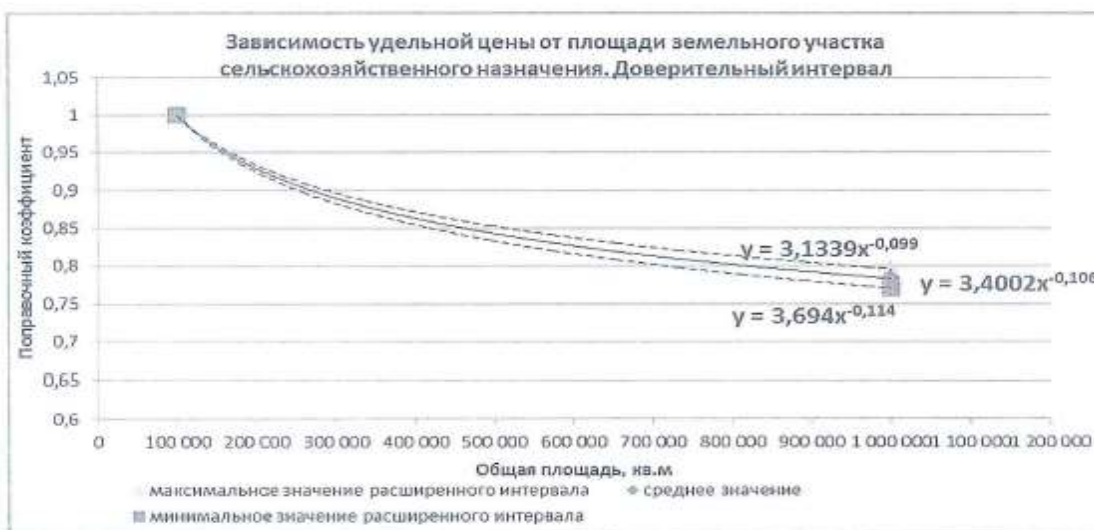


Рис. 111

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 100 000 кв.м (10 га)

Согласно данной зависимости для вычисления поправок на площадь целесообразно применять степенную зависимость: $y=3,4002 * x^{-0,106}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	2854,6	1,4629	
Аналог №1	108,7	2,0685	-29,28%
Аналог №2	91,1	2,1076	-30,59%
Аналог №3	85,8875	2,1208	-31,02%

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1,2 находятся в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Аналог № 3 предлагался к продаже в Ермаковском районе Красноярского края. Минусинский, Ермаковский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.⁷ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно–климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причулымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

⁷ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i – номер наблюдения, x_i – текущее наблюдение,

n – общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	8888,85	11718,18	11723	1634,91	10776,68	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;
 K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;
 V_i – вес i -го объекта-аналога;
 V_{ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0000000:172, общая площадь 2854,6 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, СХАО "Заветы Ильича", определенная сравнительным подходом, по состоянию на 05 сентября 2017 года, составляет:

30 199 813 (Тридцать миллионов сто девяносто девять тысяч восемьсот тринадцать) рублей.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0000000:162, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

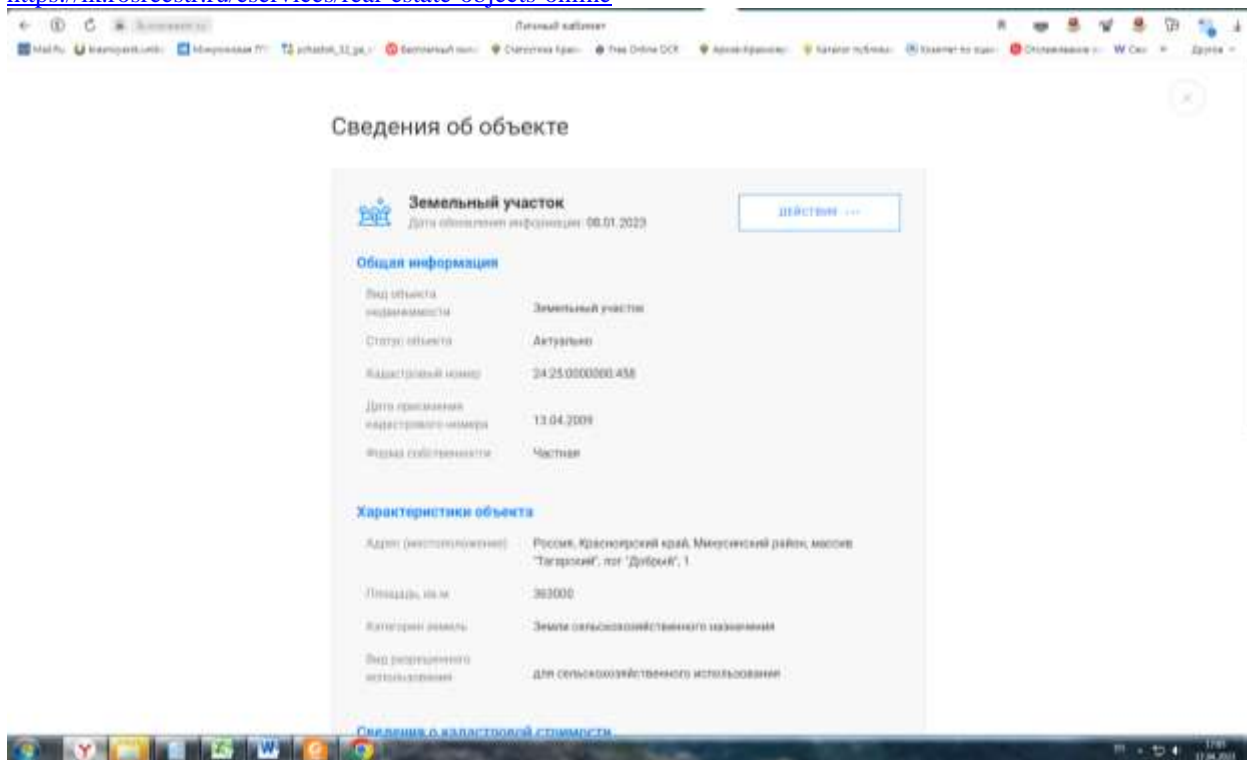
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Местоположение	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Площадь, га	36,3	12,7	15
Цена предложения, руб.	800000	250000	300000
Стоимость 1 га, руб.	22038,57	19685,04	20000
Дата предложения	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://web-arhive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Личный кабинет

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россиа, Красноярский край, Минусинский район, массив "Татарский", лог "Добрый", 1
Площадь, кв.м	363000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата введения	29.12.2022

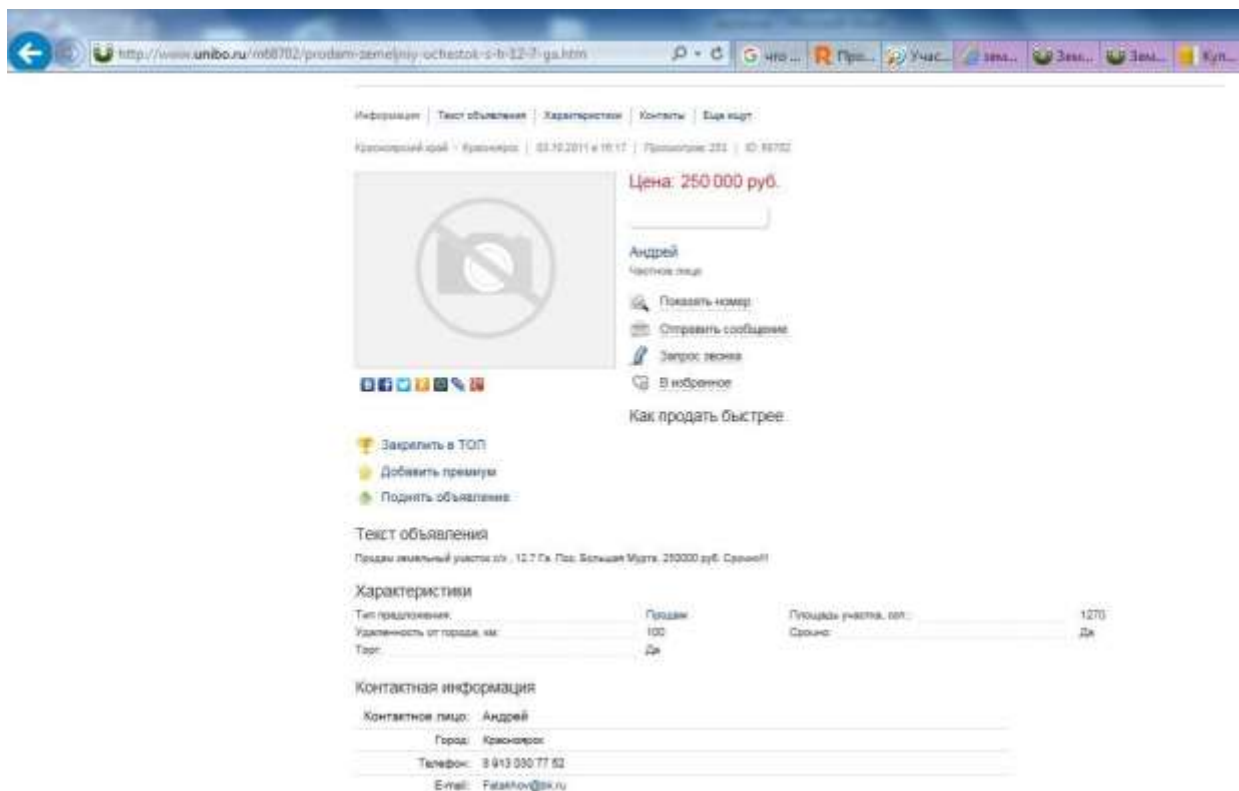
Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-74-20/020/2009-343 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-24-20/009/2012-284 Объект каталунного наследия № 24-25-0000020-458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

188
17.04.2023

Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>



* Информация о виде права(собственность) на земельный участок уточнена оценщиком по номеру телефона, указанному в объявлении (тел.8-913-030-77-52).

Аналог № 3

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011



№20 (412) 21.05.11 г.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, с. Березовское, СХАО "Уральское"	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Источник информации		https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Цена продажи (предложения), руб.		800000	250000	300000
Площадь объекта, га	13246	36,3	12,7	15
Цена за 1 га., руб.		22038,57	19685,04	20000
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0	0

Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2012 года	Апрель 2011г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
5. Корректировка на площадь	13246	36,3	12,7	15
Корректировка		-59,21%	-65,23%	-64,34%
Скорректированная стоимость, руб./га.		7461,31	5680,92	5919,56
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, с. Березовское, СХАО "Уральское"	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		7461,31	5680,92	5919,56
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		7461,31	5680,92	5919,56
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		7461,31	5680,92	5919,56
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		14577,26	14004,11	14080,44
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	42661,81			
Вес объекта-аналога V_i		2,927	3,046	3,030
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,003			
Весовой коэффициент объекта-аналога $V_k i$		0,33	0,34	0,34

Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		2424,93	1920,15	1994,89
Итого скорректированная цена продажи, руб.	6 339,97			
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.	83 979 243			

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред.Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельхозназначения составляет 17%.

Показатель	Скидки на торг, %		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10%	11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16%	18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в апреле, октябре, мае 2011 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред.Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,198	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

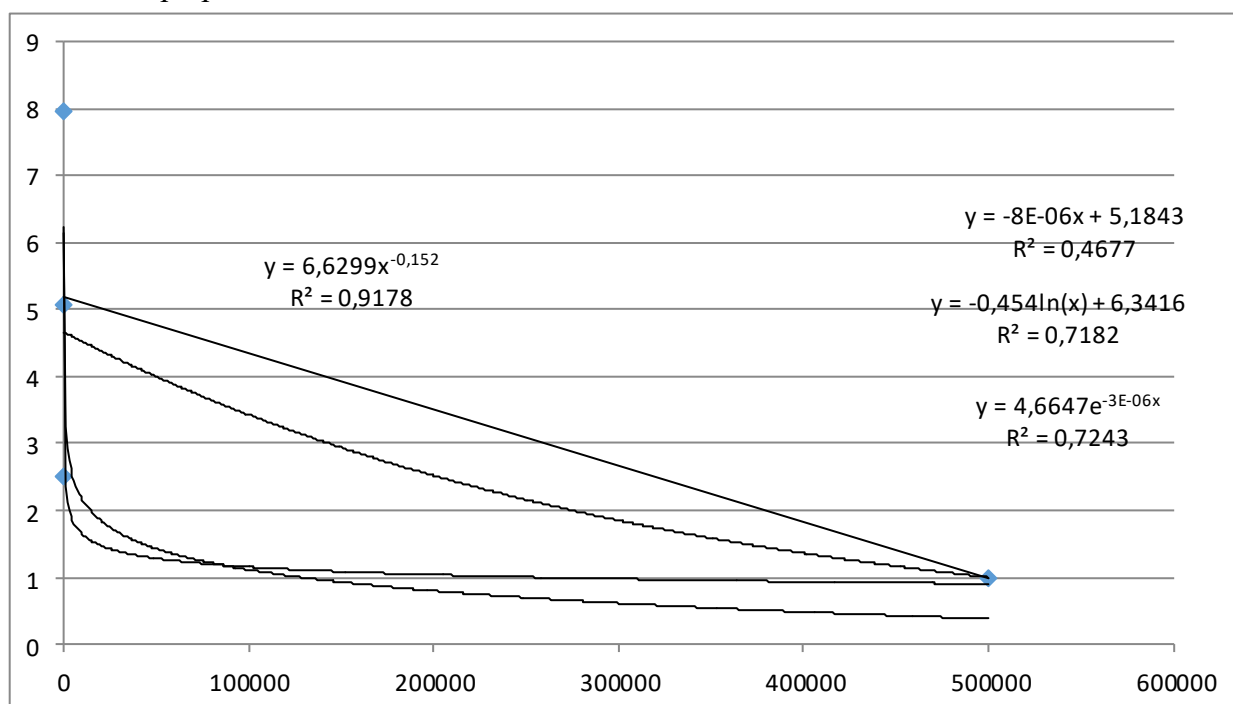


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{-0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	13246	1,5666	
Аналог №1	36,3	3,8406	-59,21%
Аналог №2	12,7	4,5054	-65,23%

Аналог №3	15	4,3928	-64,34%
-----------	----	--------	---------

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1 находится в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Минусинский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.⁸ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Объект аналог №3 находится в Емельяновском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Емельяновский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-255.

Объект аналог №2 находится в Большемурагинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Большемурагинский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-401.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причулымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). **Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.**

8. **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.** Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

⁸ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

σ – среднее квадратическое отклонение случайной величины;

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

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i – номер наблюдения, x_i – текущее наблюдение,

n – общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	7464,97	5684,19	5922,88	966,63	6357,35	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

V_i – вес i -го объекта-аналога;

V_{ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0000000:162, общая площадь 13204,0004 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, с. Березовское, СХАО "Уральское", определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2012 года, составляет:

83 979 243 (Восемьдесят три миллиона девятьсот семьдесят девять тысяч двести сорок три) рубля.

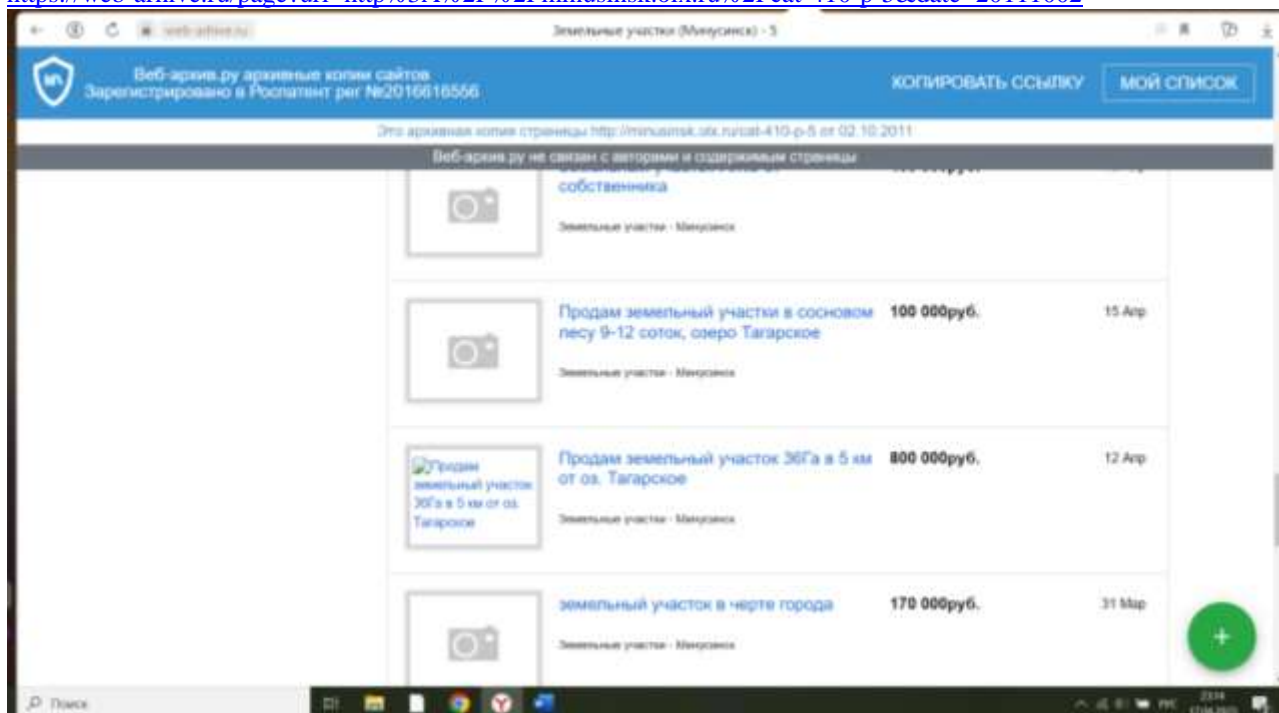
Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:272, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

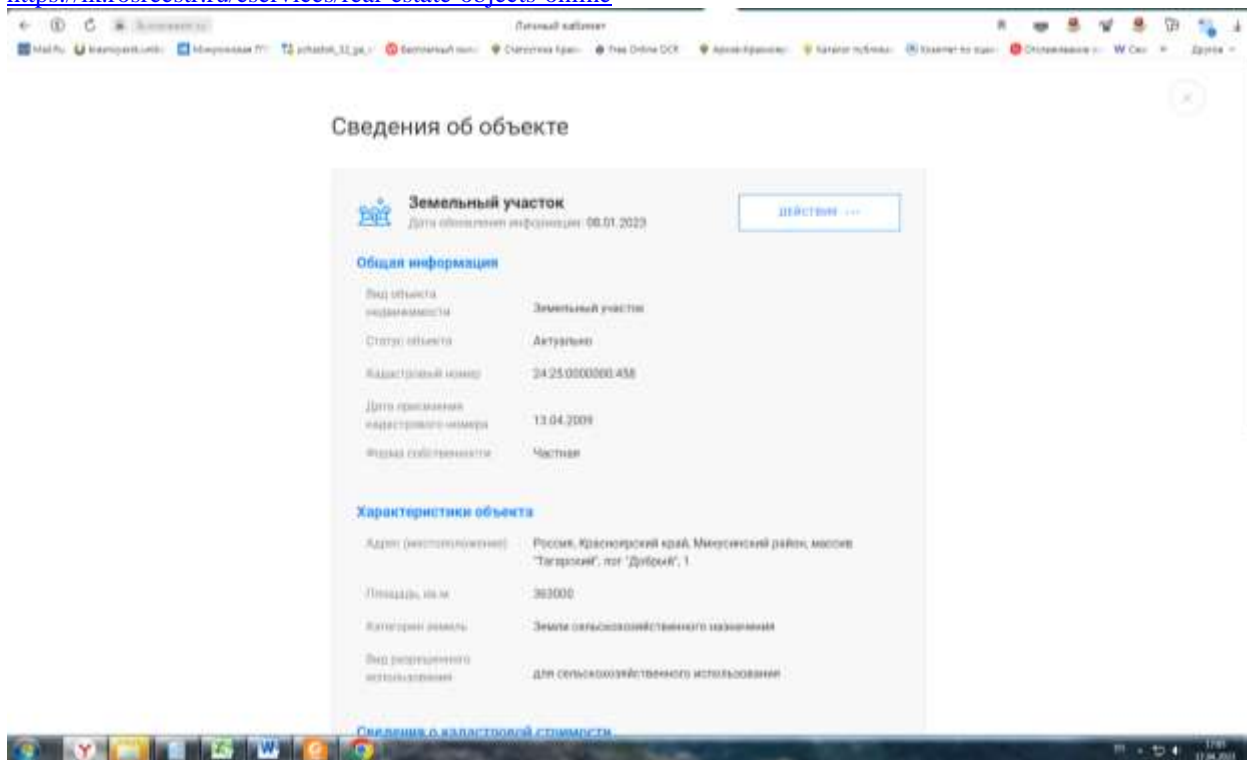
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Местоположение	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Площадь, га	36,3	12,7	15
Цена предложения, руб.	800000	250000	300000
Стоимость 1 га, руб.	22038,57	19685,04	20000
Дата предложения	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://web-arhive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Личный кабинет

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россиа, Красноярский край, Мировский район, массив "Татарский", лог "Добрый", 1
Площадь, кв.м	363000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата взыскания	29.12.2022

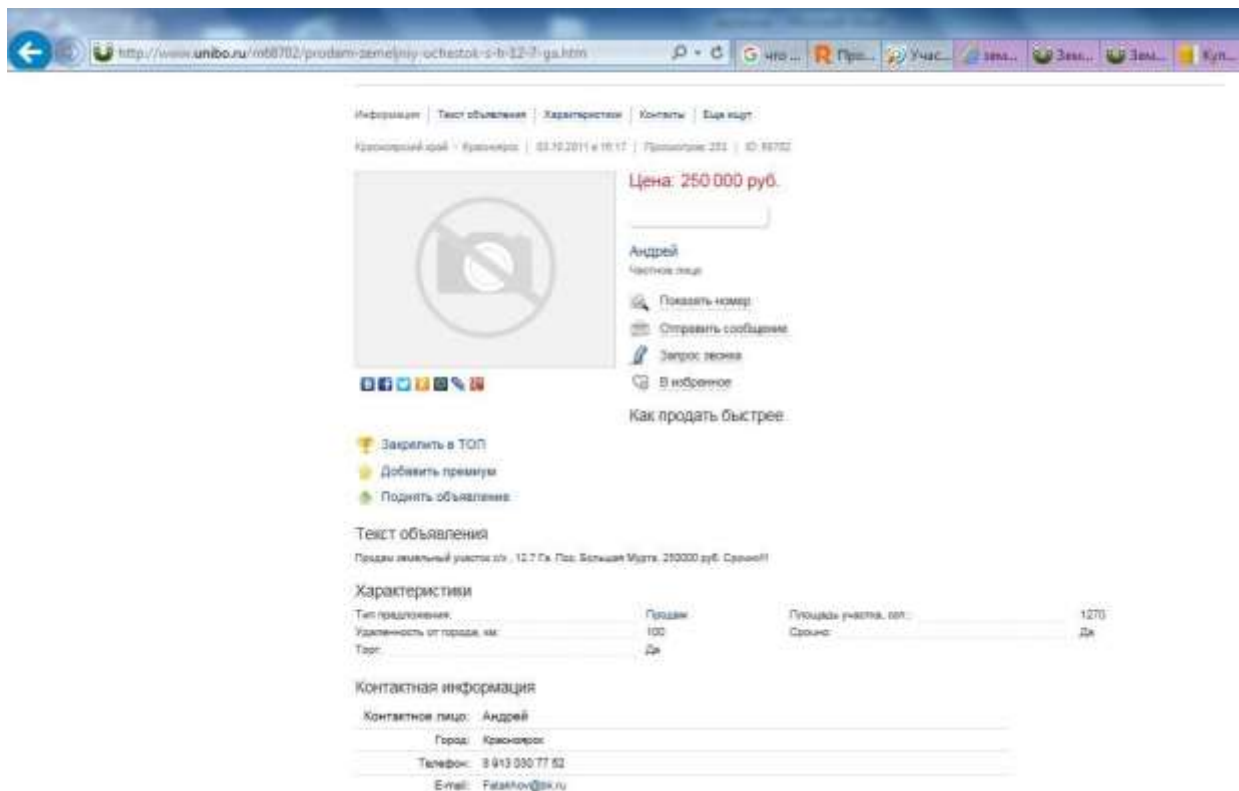
Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-74-20/020/2009-343 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-74-20/009/2012-284 Объект культурного наследия № 24-25-0000020-458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

188
17.04.2023

Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>



* Информация о виде права(собственность) на земельный участок уточнена оценщиком по номеру телефона, указанному в объявлении (тел.8-913-030-77-52).

Аналог № 3

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011



№20 (412) 21.05.11 г.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, участок №1.1	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Источник информации		https://web.archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Цена продажи (предложения), руб.		800000	250000	300000
Площадь объекта, га	214,428	36,3	12,7	15
Цена за 1 га., руб.		22038,57	19685,04	20000
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

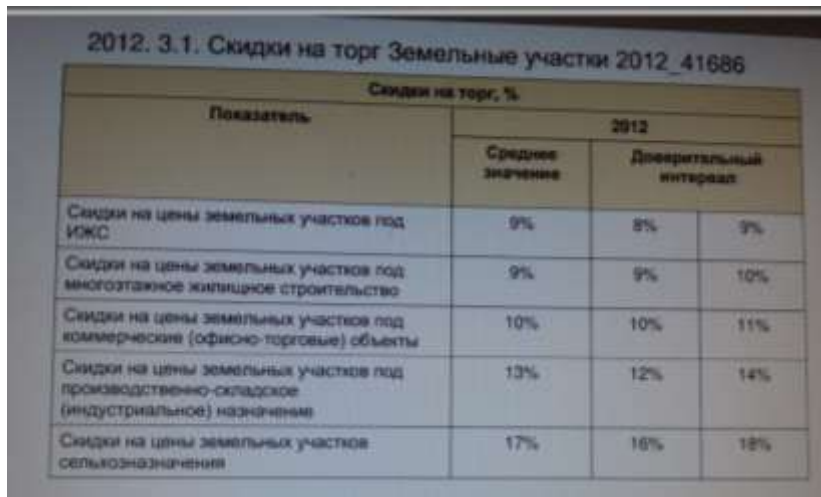
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2012 года	Апрель 2011г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
5. Корректировка на площадь	214,428	36,3	12,7	15
Корректировка		-23,66%	-34,92%	-33,26%
Скорректированная стоимость, руб./га.		13964,12	10633,15	11078,84
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, участок №1.1	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		13964,12	10633,15	11078,84
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		13964,12	10633,15	11078,84
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		13964,12	10633,15	11078,84
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		8074,45	9051,89	8921,16
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	26047,5			
Вес объекта-аналога V_i		3,226	2,878	2,920
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,023			
Весовой коэффициент объекта-аналога $V_k i$		0,36	0,32	0,32

Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		4999,15	3391,97	3589,54
Итого скорректированная цена продажи, руб.	11 980,66			
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.	2 568 989			

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред.Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельхозназначения составляет 17%.



Показатель	Скидки на торг, %		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10%	11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16%	18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в апреле, октябре, мае 2011 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,198	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

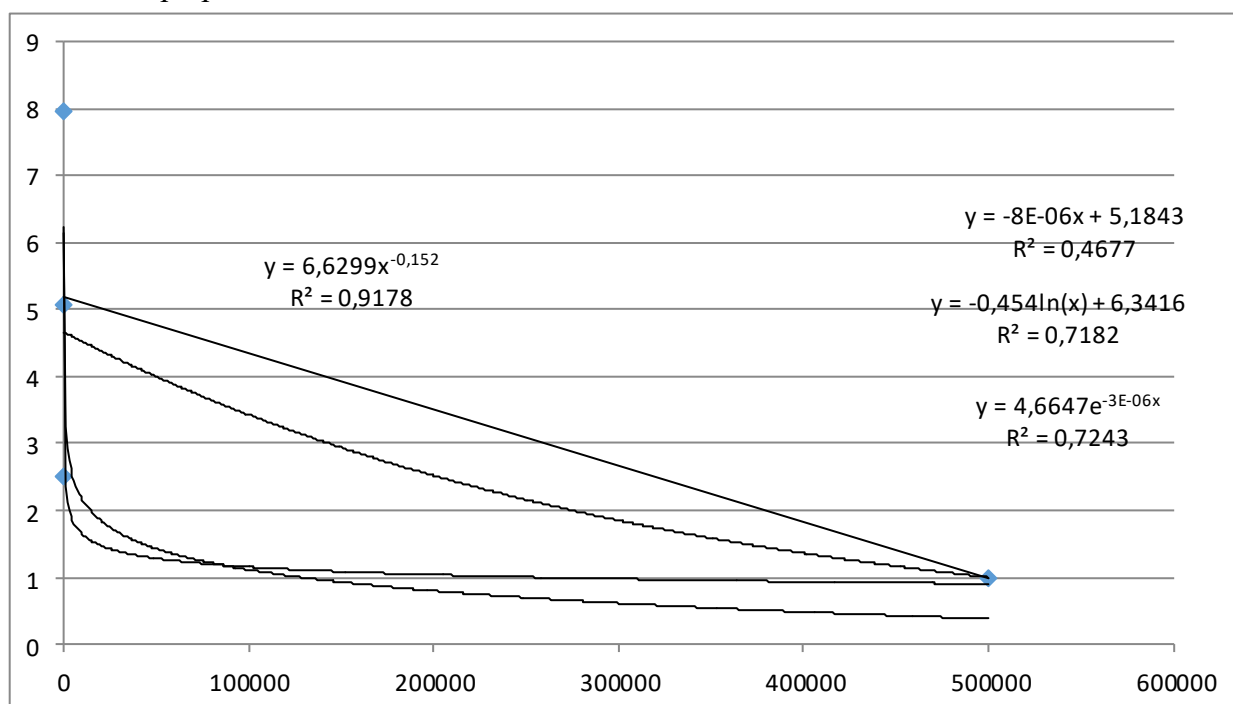


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y = 6,6299 * x^{-0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	214,428	2,9319	
Аналог №1	36,3	3,8406	-23,66%
Аналог №2	12,7	4,5054	-34,92%
Аналог №3	15	4,3928	-33,26%

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1 находится в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Минусинский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.⁹ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Объект аналог №3 находится в Емельяновском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Емельяновский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-255.

Объект аналог №2 находится в Большемурутинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Большемурутинский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-401.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причудымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

⁹ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,
 n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	13964,12	10633,15	11078,84	1808,26	11892,04	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

B_{ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0301003:272, общая площадь 214,428 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, участок №1.1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2012 года, составляет:

2 568 989 (Два миллиона пятьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят девять) рублей.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:275, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

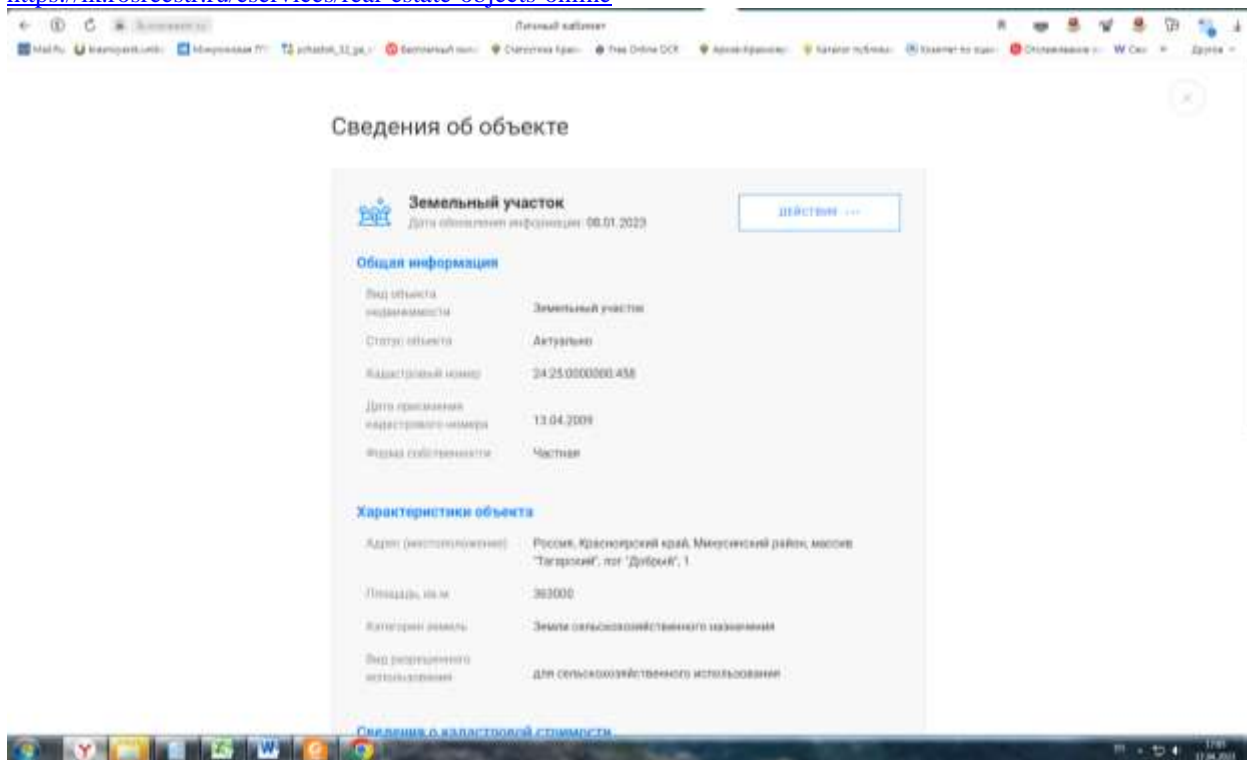
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Местоположение	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Площадь, га	36,3	12,7	15
Цена предложения, руб.	800000	250000	300000
Стоимость 1 га, руб.	22038,57	19685,04	20000
Дата предложения	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://web-arhive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Личный кабинет

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россиа, Красноярский край, Мирнинский район, массив "Татарский", лог "Добрый", 1
Площадь, кв.м	363000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата взыскания	29.12.2022

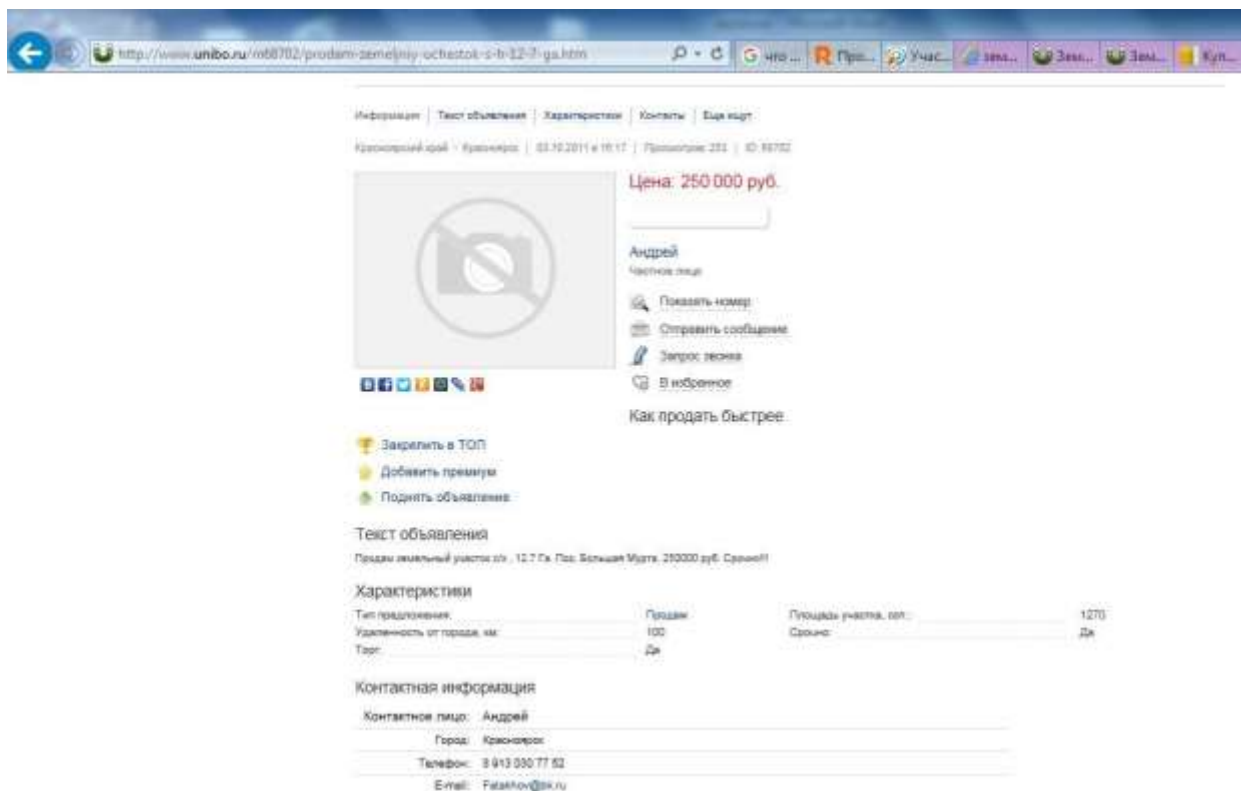
Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-74-20/020/2009-343 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-24-20/009/2012-284 Объект каталунного наследия № 24-25-0000020-458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

188
17.04.2023

Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>



* Информация о виде права(собственность) на земельный участок уточнена оценщиком по номеру телефона, указанному в объявлении (тел.8-913-030-77-52).

Аналог № 3

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011



№20 (412) 21.05.11 г.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, участок № 2.1	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Источник информации		https://web.archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Цена продажи (предложения), руб.		800000	250000	300000
Площадь объекта, га	302,2865	36,3	12,7	15
Цена за 1 га., руб.		22038,57	19685,04	20000
1. Корректировка на право земельно-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

го участка				
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2012 года	Апрель 2011г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
5. Корректировка на площадь	302,2865	36,3	12,7	15
Корректировка		-27,54%	-38,23%	-36,65%
Скорректированная стоимость, руб./га.		13254,39	10092,34	10516,1
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, участок № 2.1	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		13254,39	10092,34	10516,1
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		13254,39	10092,34	10516,1
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		13254,39	10092,34	10516,1
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		8784,18	9592,7	9483,9
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	27860,78			
Вес объекта-аналога V_i		3,172	2,904	2,938
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,014			

Весовой коэффициент объекта-аналога Вki		0,35	0,32	0,33
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		4665,55	3249,73	3428,25
Итого скорректированная цена продажи, руб.	11 343,53			
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.	3 428 996			

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред.Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельхозназначения составляет 17%.

Показатель	Скидки на торг, %	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8% - 9%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9% - 10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10% - 11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12% - 14%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16% - 18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в апреле, октябре, мае 2011 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред.Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,198	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

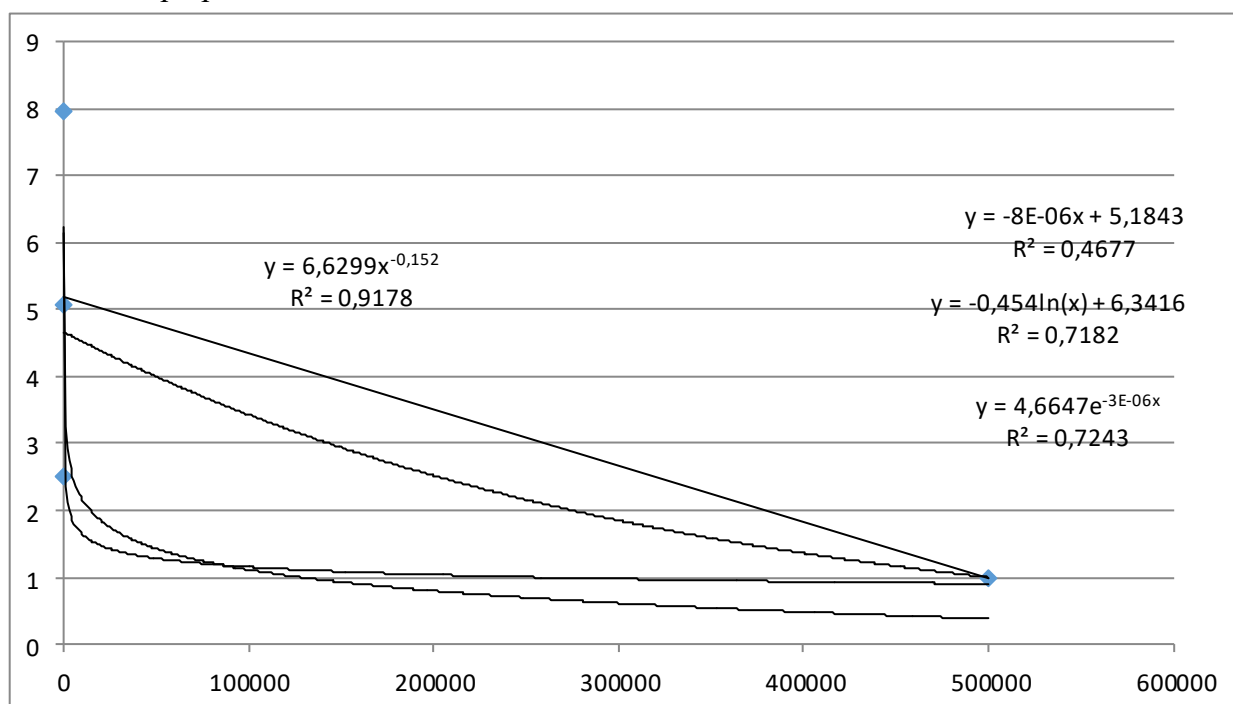


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{-0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	302,2865	2,7828	
Аналог №1	36,3	3,8406	-27,54%
Аналог №2	12,7	4,5054	-38,23%
Аналог №3	15	4,3928	-36,65%

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1 находится в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Минусинский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.¹⁰ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Объект аналог №3 находится в Емельяновском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Емельяновский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-255.

Объект аналог №2 находится в Большемурутинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Большемурутинский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-401.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причудымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). **Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.**

8. **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.** Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

¹⁰ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	13254,39	10092,34	10516,1	1716,41	11287,61	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

B_{ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0301003:275, общая площадь 302,2865 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, участок № 2.1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2012 года, составляет:

3 428 996 (Три миллиона четыреста двадцать восемь тысяч девятьсот девяносто шесть) рублей.

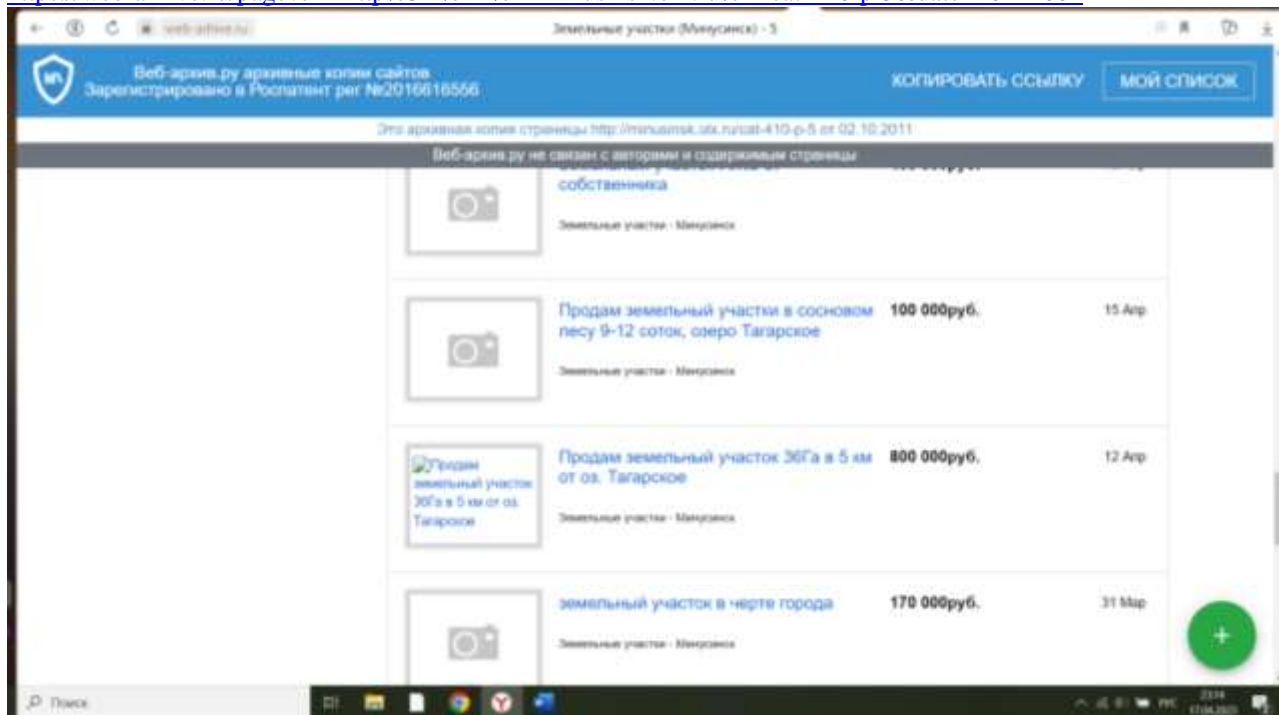
Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:265, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. *В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.*

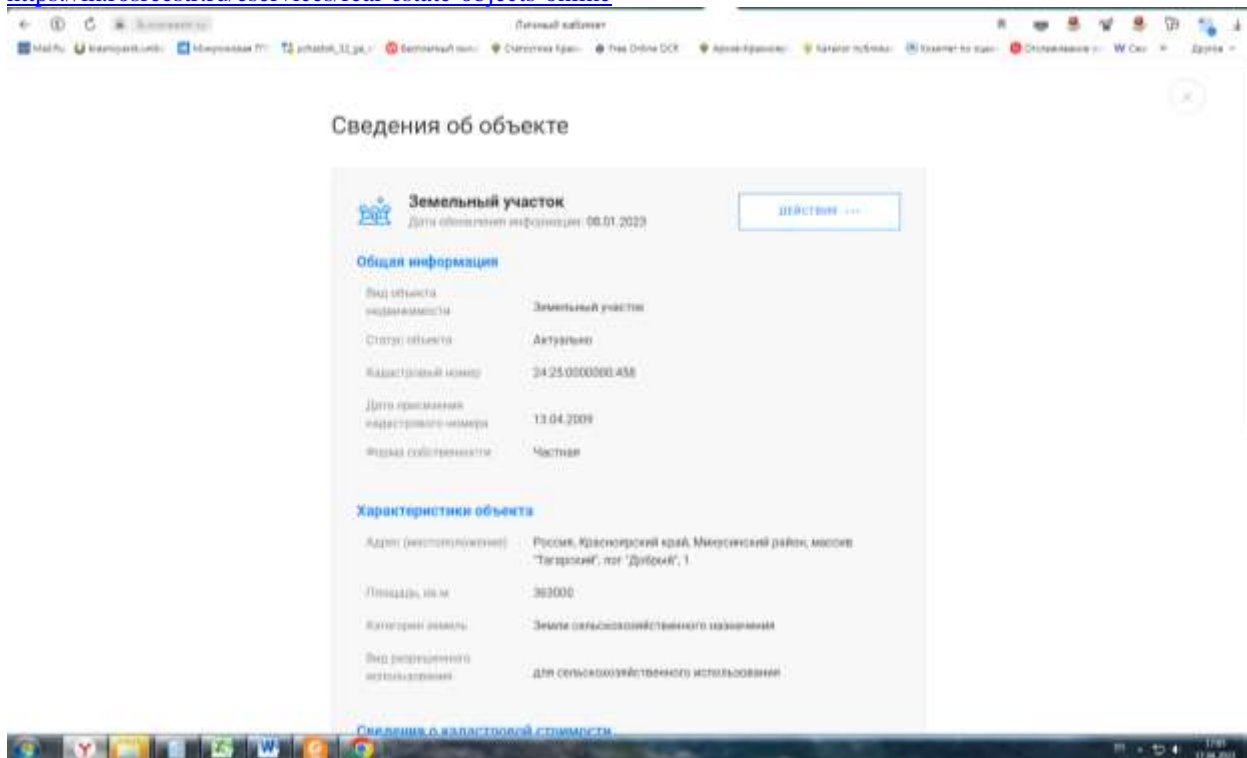
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Местоположение	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Площадь, га	36,3	12,7	15
Цена предложения, руб.	800000	250000	300000
Стоимость 1 га, руб.	22038,57	19685,04	20000
Дата предложения	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://web-arhive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Личный кабинет

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россиа, Красноярский край, Мирнинский район, массив "Татарский", лог "Добрый", 1
Площадь, кв.м	363000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата взыскания	29.12.2022

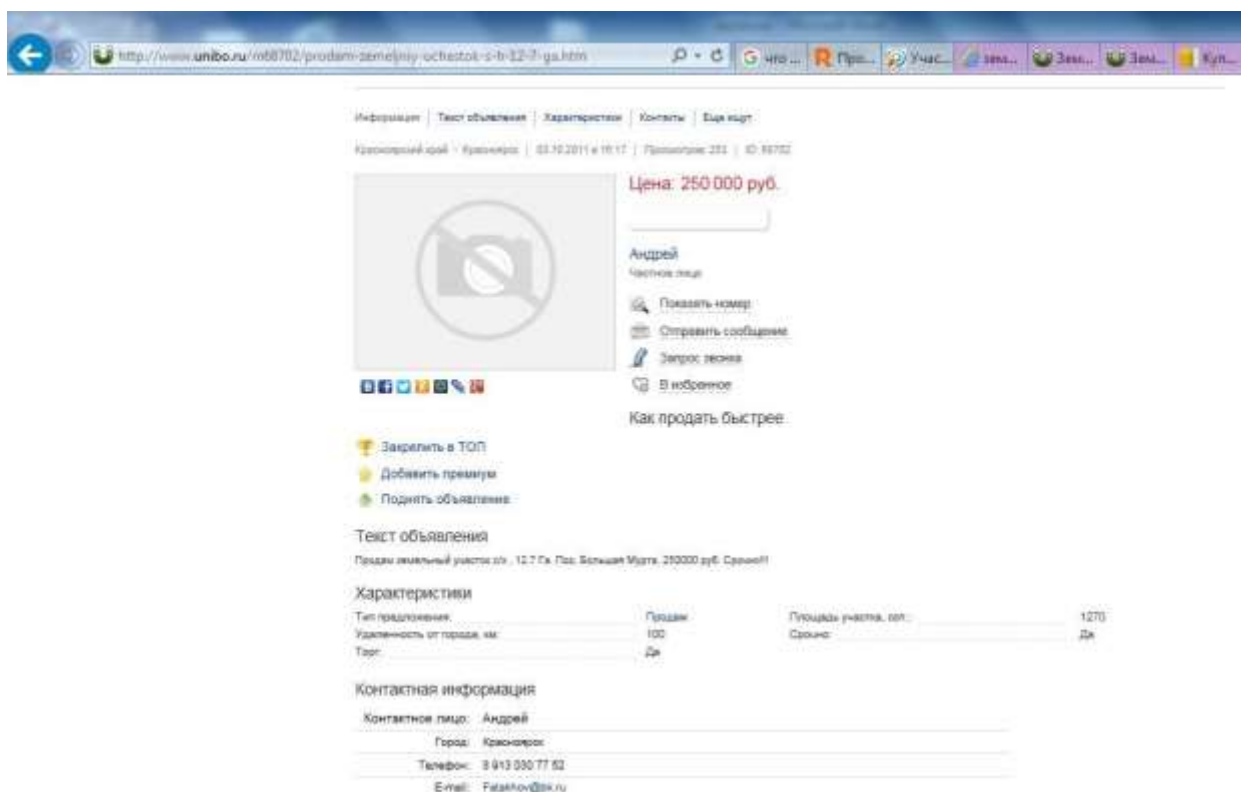
Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-74-20/020/2009-343 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-74-20/009/2012-284 Объект каталунного наследия № 24-25-0000020-458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

198
17.04.2023

Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>



* Информация о виде права(собственность) на земельный участок уточнена оценщиком по номеру телефона, указанному в объявлении (тел.8-913-030-77-52).

Аналог № 3

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011



№20 (412) 21.05.11 г.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, участок № 3.1	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Источник информации		https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusins.k.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011 г.
Цена продажи (предложения), руб.		800000	250000	300000

Площадь объекта, га	173,558	36,3	12,7	15
Цена за 1 га., руб.		22038,57	19685,04	20000
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2012 года	Апрель 2011г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
5. Корректировка на площадь	173,558	36,3	12,7	15
Корректировка		-21,17%	-32,80%	-31,08%
Скорректированная стоимость, руб./га.		14419,59	10979,53	11440,72
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, участок № 3.1	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		14419,59	10979,53	11440,72
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		14419,59	10979,53	11440,72
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		14419,59	10979,53	11440,72
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		7618,98	8705,51	8559,28
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	24883,77			
Вес объекта-аналога V_i		3,266	2,858	2,907

Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,032			
Весовой коэффициент объекта-аналога V_{ki}		0,36	0,32	0,32
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		5219,89	3469,53	3683,91
Итого скорректированная цена продажи, руб.		12 373,33		
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.		2 147 490		

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред.Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельхозназначения составляет 17%.

Показатель	Скидки на торг, %		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10%	11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16%	18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в апреле, октябре, мае 2011 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред.Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,198	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

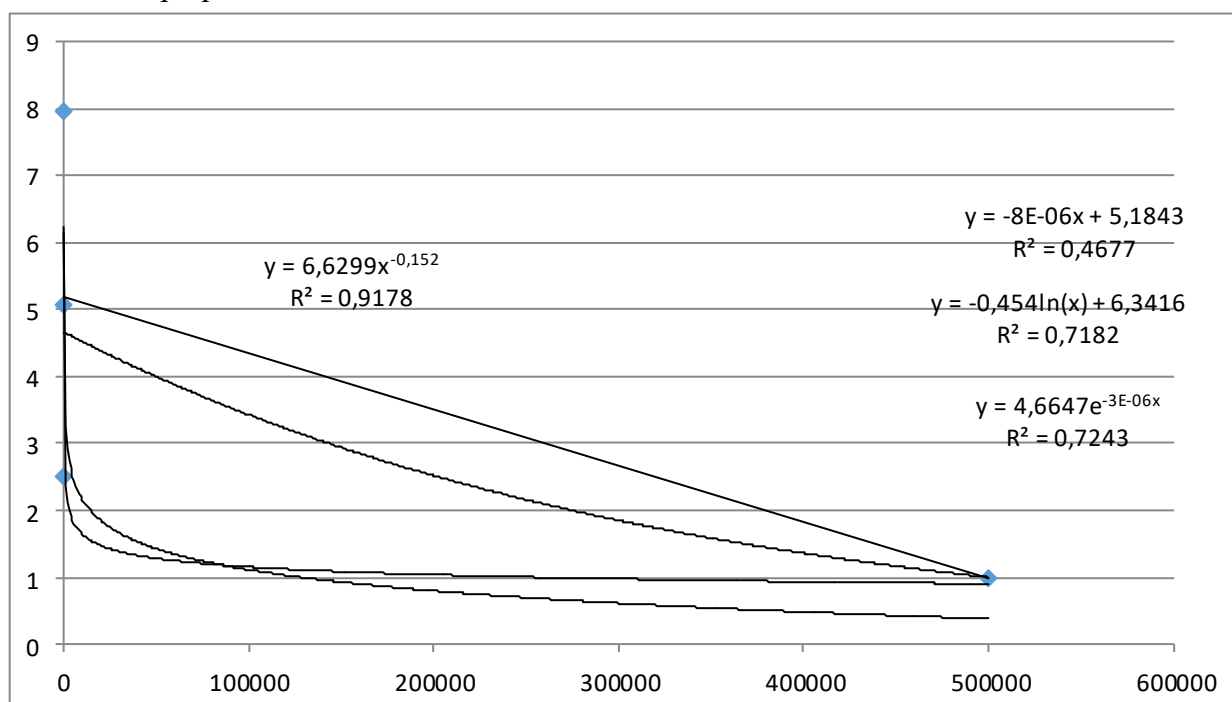


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{-0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	173,558	3,0277	
Аналог №1	36,3	3,8406	-21,17%
Аналог №2	12,7	4,5054	-32,80%
Аналог №3	15	4,3928	-31,08%

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1 находится в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Минусинский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.¹¹ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Объект аналог №3 находится в Емельяновском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Емельяновский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-255.

Объект аналог №2 находится в Большемуртинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Большемуртинский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-401.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причудымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). **Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.**

8. **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.** Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

¹¹ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	14419,59	10979,53	11440,72	1867,28	12279,95	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

B_{ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0301003:265, общая площадь 173,558 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, участок № 3.1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2012 года, составляет:

2 147 490 (Два миллиона сто сорок семь тысяч четыреста девяносто) рублей.

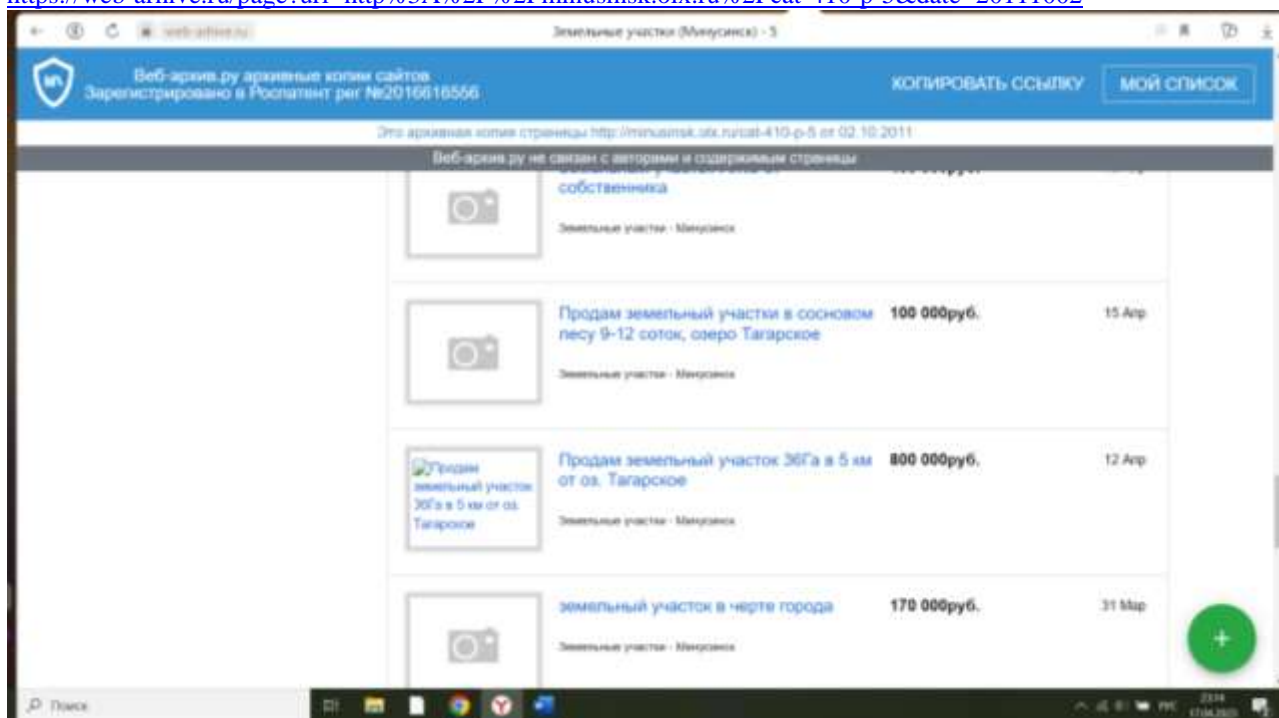
Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:266, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. *В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.*

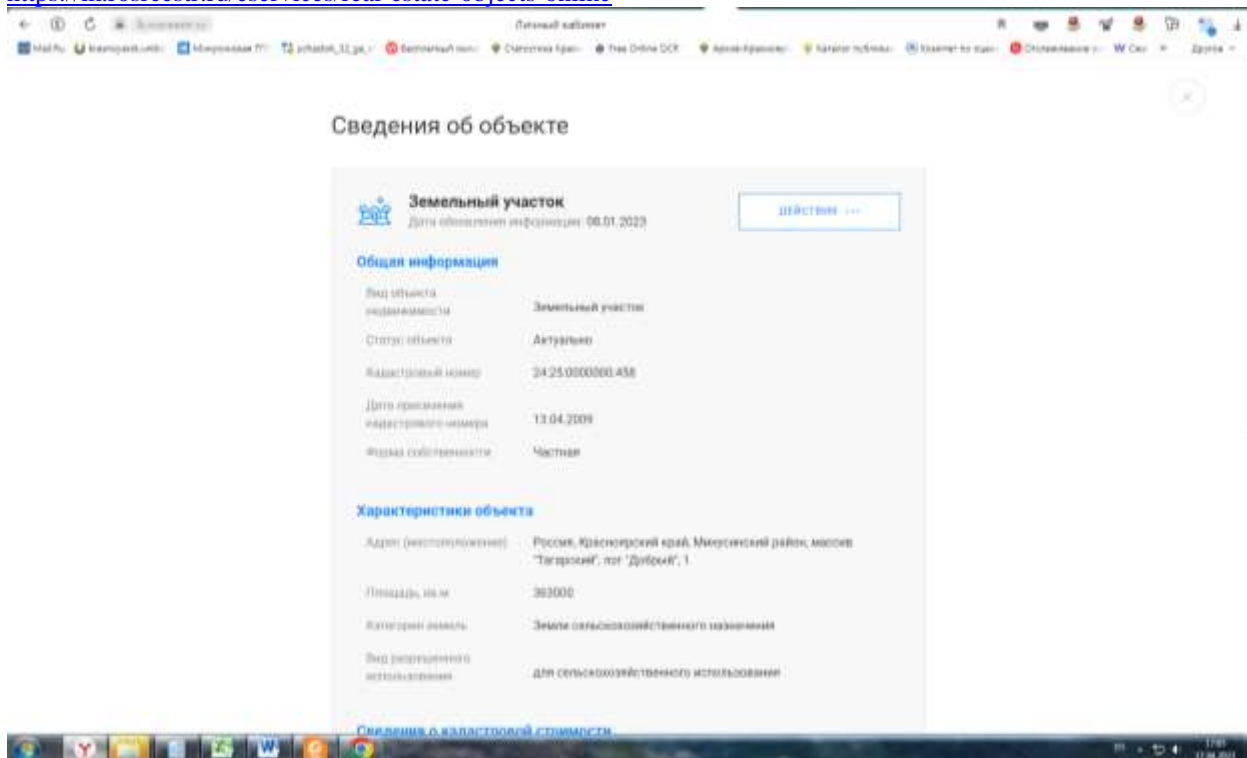
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Местоположение	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Площадь, га	36,3	12,7	15
Цена предложения, руб.	800000	250000	300000
Стоимость 1 га, руб.	22038,57	19685,04	20000
Дата предложения	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://web-arhive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Личный кабинет

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россиа, Красноярский край, Минусинский район, массив "Татарский", лог "Добрый", 1
Площадь, кв.м	363000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата введения	29.12.2022

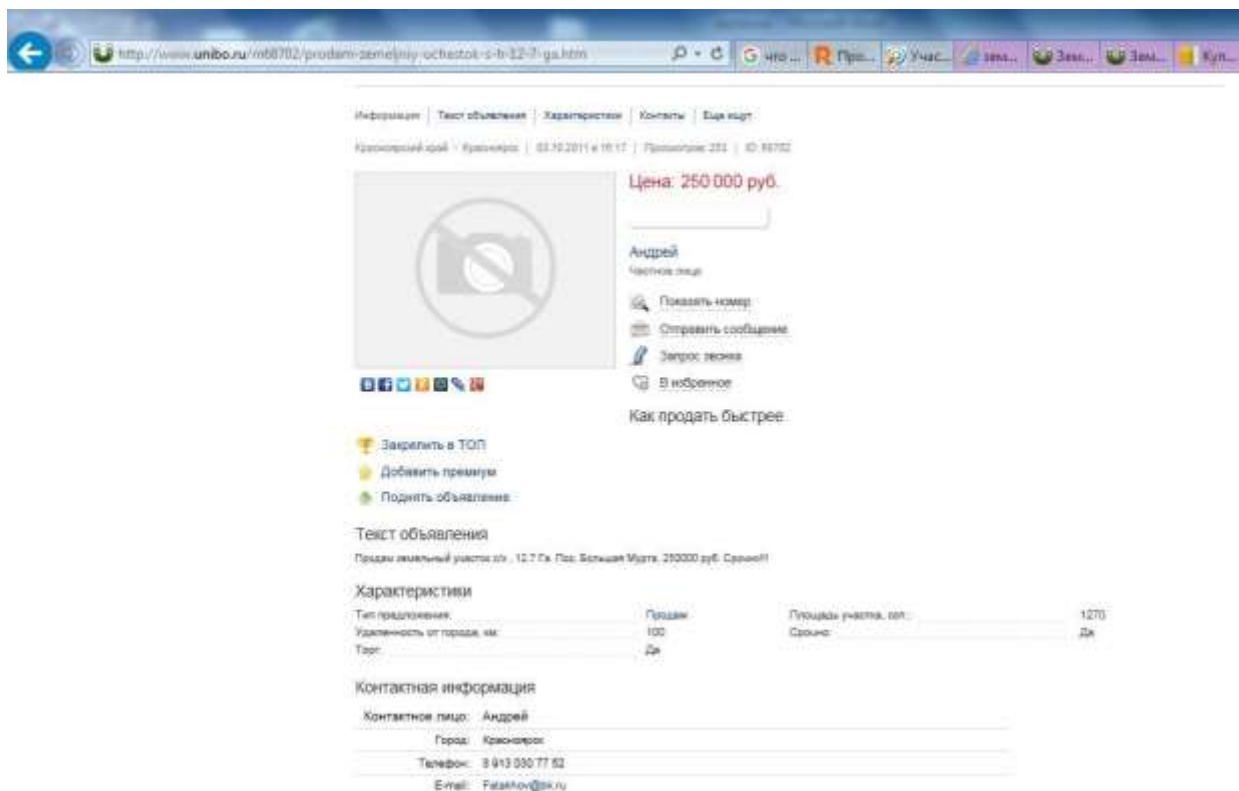
Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-74-20/020/2009-343 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-74-20/009/2012-284 Объект каталунного наследия № 24-25-0000020-458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

188
17.04.2023

Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>



* Информация о виде права(собственность) на земельный участок уточнена оценщиком по номеру телефона, указанному в объявлении (тел.8-913-030-77-52).

Аналог № 3

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011



№20 (412) 21.05.11 г.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, участок №7.1	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Источник информации		https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Цена продажи (предложения), руб.		800000	250000	300000
Площадь объекта, га	238,6129	36,3	12,7	15
Цена за 1 га., руб.		22038,57	19685,04	20000

1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2012 года	Апрель 2011г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
5. Корректировка на площадь	238,6129	36,3	12,7	15
Корректировка		-24,89%	-35,97%	-34,33%
Скорректированная стоимость, руб./га.		13739,13	10461,59	10901,22
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, участок №7.1	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		13739,13	10461,59	10901,22
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		13739,13	10461,59	10901,22
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		13739,13	10461,59	10901,22
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		8299,44	9223,44	9098,78
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	26621,66			
Вес объекта-аналога V_i		3,208	2,886	2,926

Отчет №137.03.00084 Дополнительная судебная оценочная экспертиза

Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,020			
Весовой коэффициент объекта-аналога V_{ki}		0,36	0,32	0,32
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		4891,13	3347,71	3532,00
Итого скорректированная цена продажи, руб.	11 770,84			
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.	2 808 674			

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред.Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельхозназначения составляет 17%.

Показатель	Скидки на торг, %	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8% - 9%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9% - 10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10% - 11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12% - 14%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16% - 18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в апреле, октябре, мае 2011 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,196	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

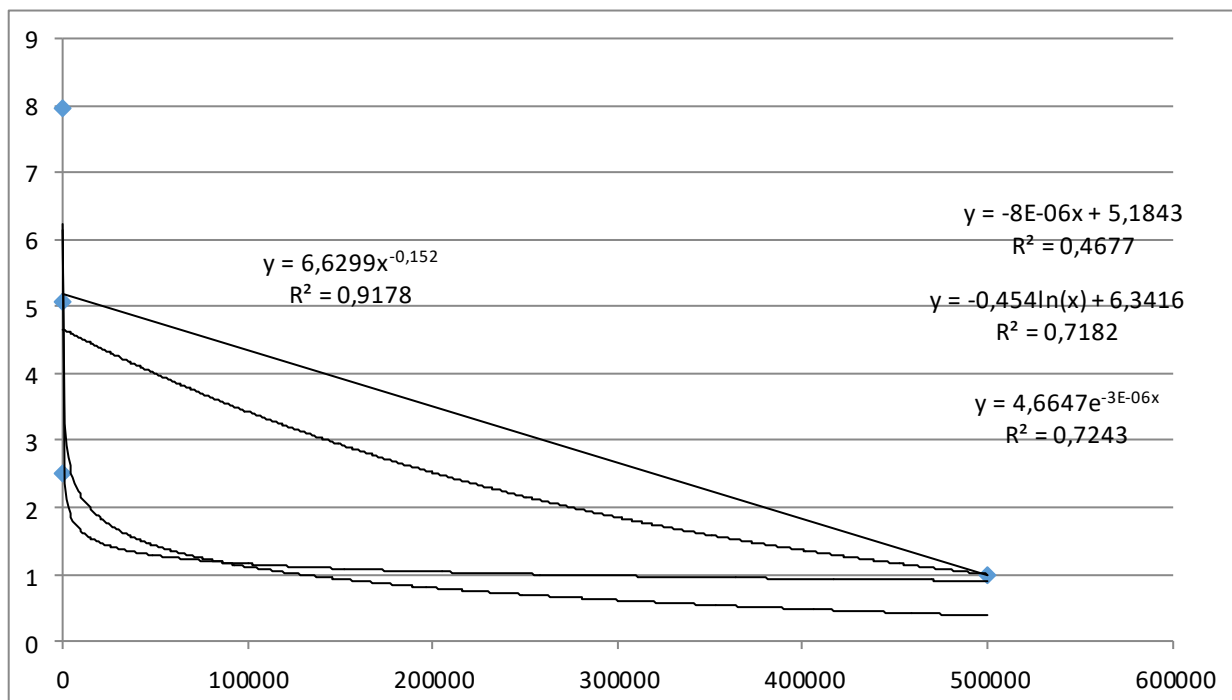


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{-0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	238,6129	2,8847	
Аналог №1	36,3	3,8406	-24,89%
Аналог №2	12,7	4,5054	-35,97%
Аналог №3	15	4,3928	-34,33%

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1 находится в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Минусинский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.¹² По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Объект аналог №3 находится в Емельяновском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Емельяновский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-255.

Объект аналог №2 находится в Большемурутинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Большемурутинский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-401.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причулымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). **Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.**

8. **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.** Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

¹² Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	13739,13	10461,59	10901,22	1779,01	11700,65	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0301003:266, общая площадь 238,6129 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, участок №7.1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2012 года, составляет:

2 808 674 (Два миллиона восемьсот восемь тысяч шестьсот семьдесят четыре) рубля.

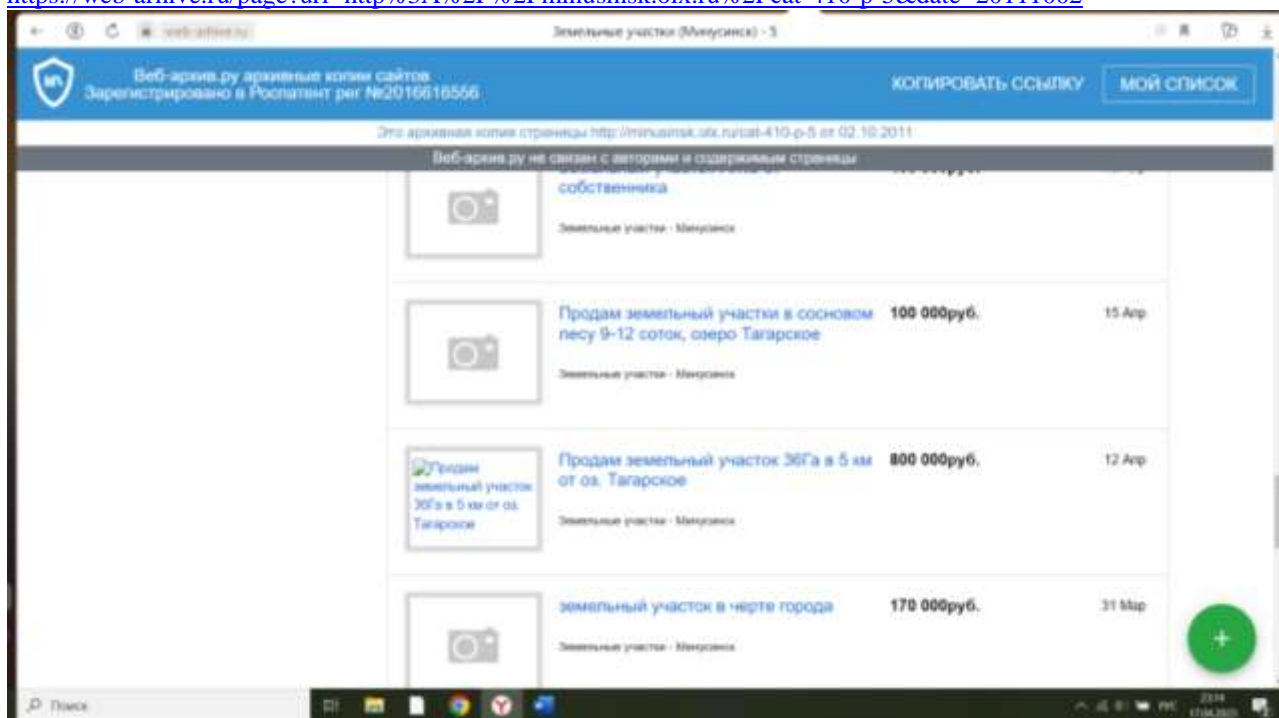
Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:255, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

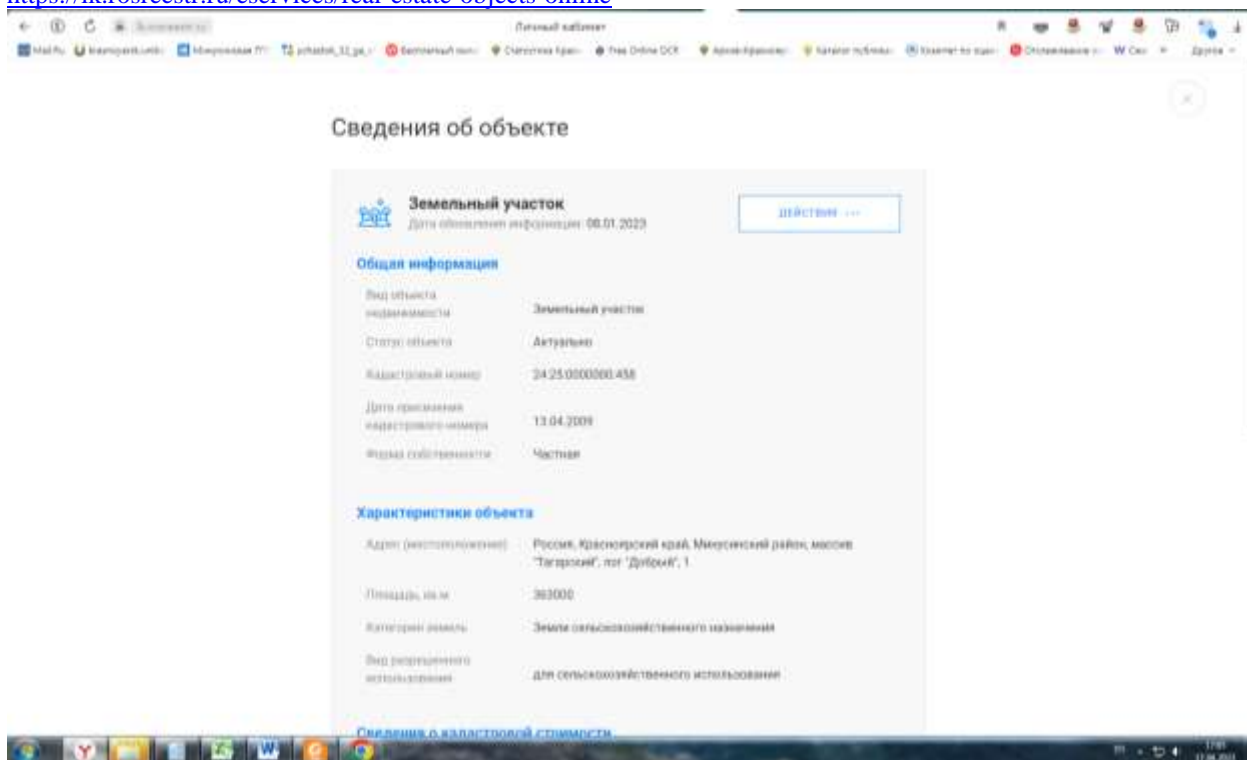
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Местоположение	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Площадь, га	36,3	12,7	15
Цена предложения, руб.	800000	250000	300000
Стоимость 1 га, руб.	22038,57	19685,04	20000
Дата предложения	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://web-arhive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Личный кабинет

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россиа, Красноярский край, Мировский район, массив "Татарский", лог "Добрый", 1
Площадь, кв.м	363000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата взыскания	29.12.2022

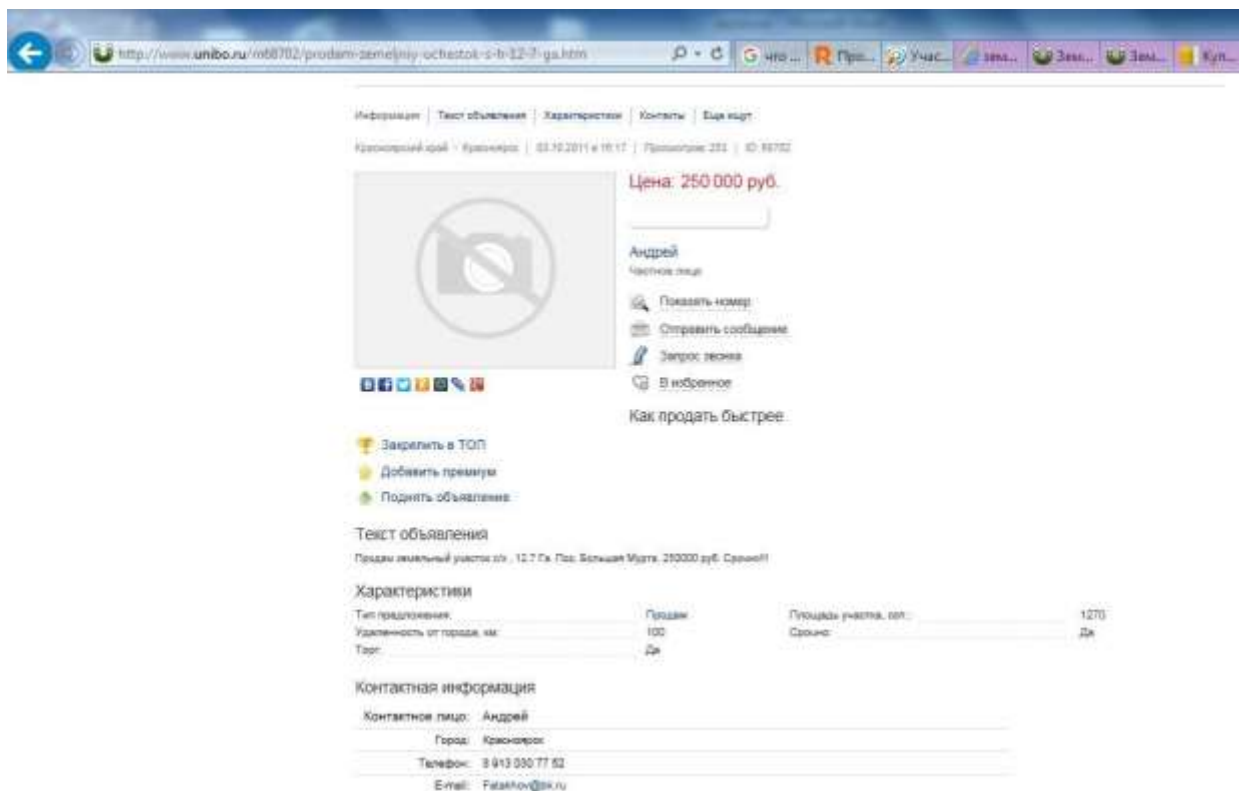
Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-74-20/020/2009-343 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-24-20/009/2012-284 Объект каталунного наследия № 24-25-0000020-458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

188
17.04.2023

Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>



* Информация о виде права(собственность) на земельный участок уточнена оценщиком по номеру телефона, указанному в объявлении (тел.8-913-030-77-52).

Аналог № 3

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011



№20 (412) 21.05.11 г.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, участок №б.1	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Источник информации		https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Цена продажи (предложения), руб.		800000	250000	300000
Площадь объекта, га	106,9177	36,3	12,7	15
Цена за 1 га., руб.		22038,57	19685,04	20000
1. Корректировка на право земельно-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

го участка				
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2012 года	Апрель 2011г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
5. Корректировка на площадь	106,9177	36,3	12,7	15
Корректировка		-15,14%	-27,66%	-25,81%
Скорректированная стоимость, руб./га.		15522,6	11819,33	12315,54
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, участок №6.1	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		15522,6	11819,33	12315,54
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		15522,6	11819,33	12315,54
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		15522,6	11819,33	12315,54
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		6515,97	7865,71	7684,46
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	22066,14			
Вес объекта-аналога V_i		3,387	2,805	2,872
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,063			

Отчет №137.03.00084 Дополнительная судебная оценочная экспертиза

Весовой коэффициент объекта-аналога Вki		0,37	0,31	0,32
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		5805,45	3663,99	3904,03
Итого скорректированная цена продажи, руб.	13 373,47			
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.	1 429 861			

Обоснование вносимых корректировок

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет 17%.

2012. 3.1. Скидки на торг Земельные участки 2012_41686

Показатель	Скидки на торг, %		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%
Скидки на цены земельных участков под многоквартирное жилищное строительство	9%	9%	10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10%	11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в апреле, октябре, мае 2011 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,196	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

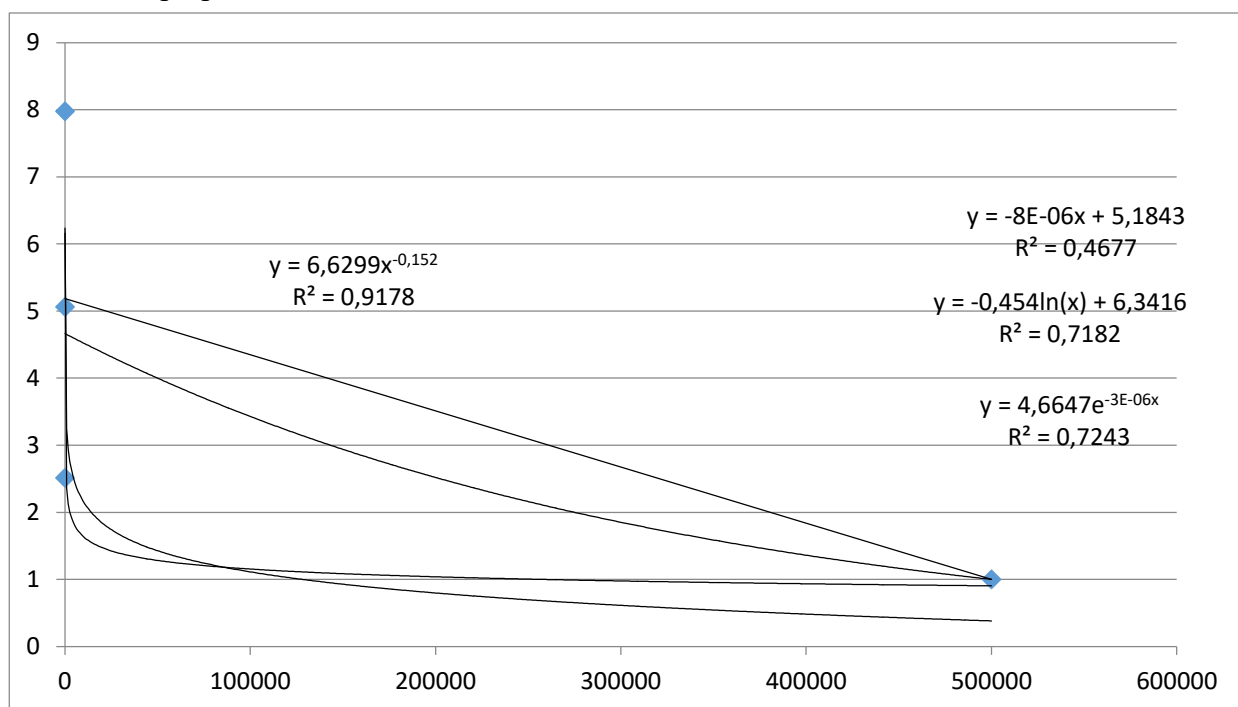


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{-0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	106,9177	3,2591	
Аналог №1	36,3	3,8406	-15,14%
Аналог №2	12,7	4,5054	-27,66%
Аналог №3	15	4,3928	-25,81%

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1 находится в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Минусинский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.¹³ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Объект аналог №3 находится в Емельяновском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Емельяновский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-255.

Объект аналог №2 находится в Большемуртинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Большемуртинский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-401.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причудымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). **Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.**

8. **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.** Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

¹³ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,
 n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	15522,6	11819,33	12315,54	2010,21	13219,16	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

B_{ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0301003:255, общая площадь 106,9177 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, участок № 6.1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2012 года, составляет:

1 429 861 (Один миллион четыреста двадцать девять тысяч восемьсот шестьдесят один) рубль.

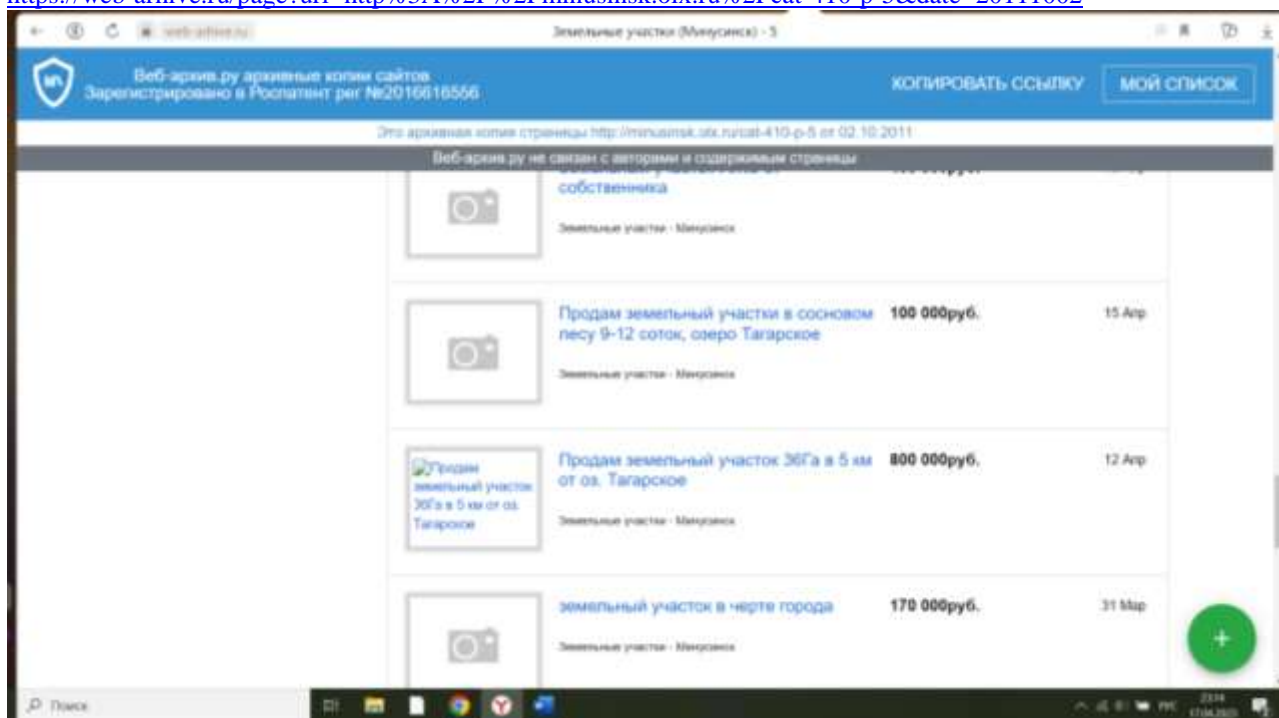
Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0503001:268, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. *В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.*

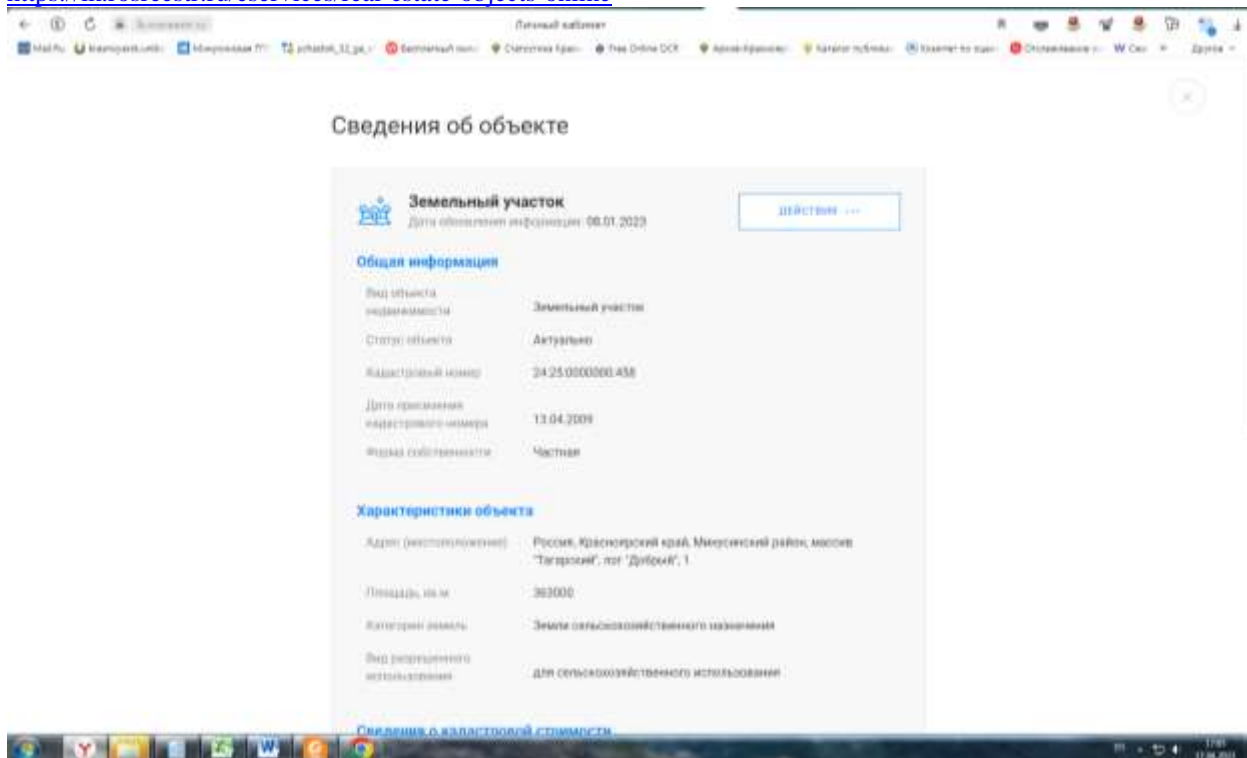
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Местоположение	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Площадь, га	36,3	12,7	15
Цена предложения, руб.	800000	250000	300000
Стоимость 1 га, руб.	22038,57	19685,04	20000
Дата предложения	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://web-arhive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Личный кабинет

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россиа, Красноярский край, Мирнинский район, массив "Татарский", лог "Добрый", 1
Площадь, кв.м	363000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата взыскания	29.12.2022

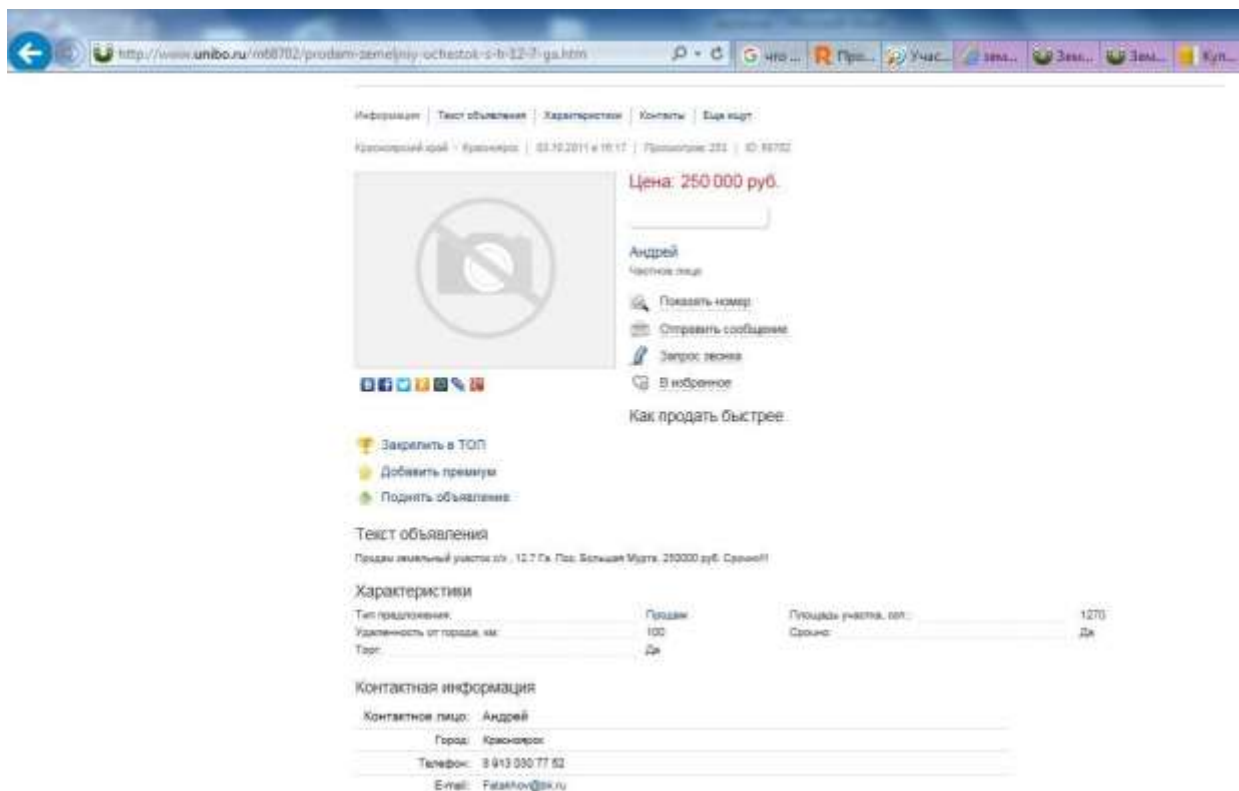
Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-74-20/020/2009-343 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-74-20/009/2012-284 Объект каталунного наследия № 24-25-0000020-458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

188
17.04.2023

Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>



* Информация о виде права(собственность) на земельный участок уточнена оценщиком по номеру телефона, указанному в объявлении (тел.8-913-030-77-52).

Аналог № 3

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011



№20 (412) 21.05.11 г.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, участок № 22-1	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Источник информации		https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Цена продажи (предложения), руб.		800000	250000	300000

Площадь объекта, га	298,7379	36,3	12,7	15
Цена за 1 га., руб.		22038,57	19685,04	20000
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2012 года	Апрель 2011г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
5. Корректировка на площадь	298,7379	36,3	12,7	15
Корректировка		-27,41%	-38,12%	-36,54%
Скорректированная стоимость, руб./га.		13278,17	10110,31	10534,36
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, участок № 22-1	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		13278,17	10110,31	10534,36
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		13278,17	10110,31	10534,36
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		13278,17	10110,31	10534,36
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		8760,4	9574,72	9465,64
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	27800,76			
Вес объекта-аналога		3,174	2,904	2,937

Отчет №137.03.00084 Дополнительная судебная оценочная экспертиза

Vi				
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum Vi$	9,014			
Весовой коэффициент объекта-аналога Vki		0,35	0,32	0,33
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		4673,92	3255,52	3434,20
Итого скорректированная цена продажи, руб.	11 363,64			
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.	3 394 750			

Обоснование вносимых корректировок

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет 17%.

2012. 3.1. Скидки на торг Земельные участки 2012_41686

Показатель	Скидки на торг, %		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%
Скидки на цены земельных участков под многоквартирное жилищное строительство	9%	9%	10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10%	11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в апреле, октябре, мае 2011 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,196	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

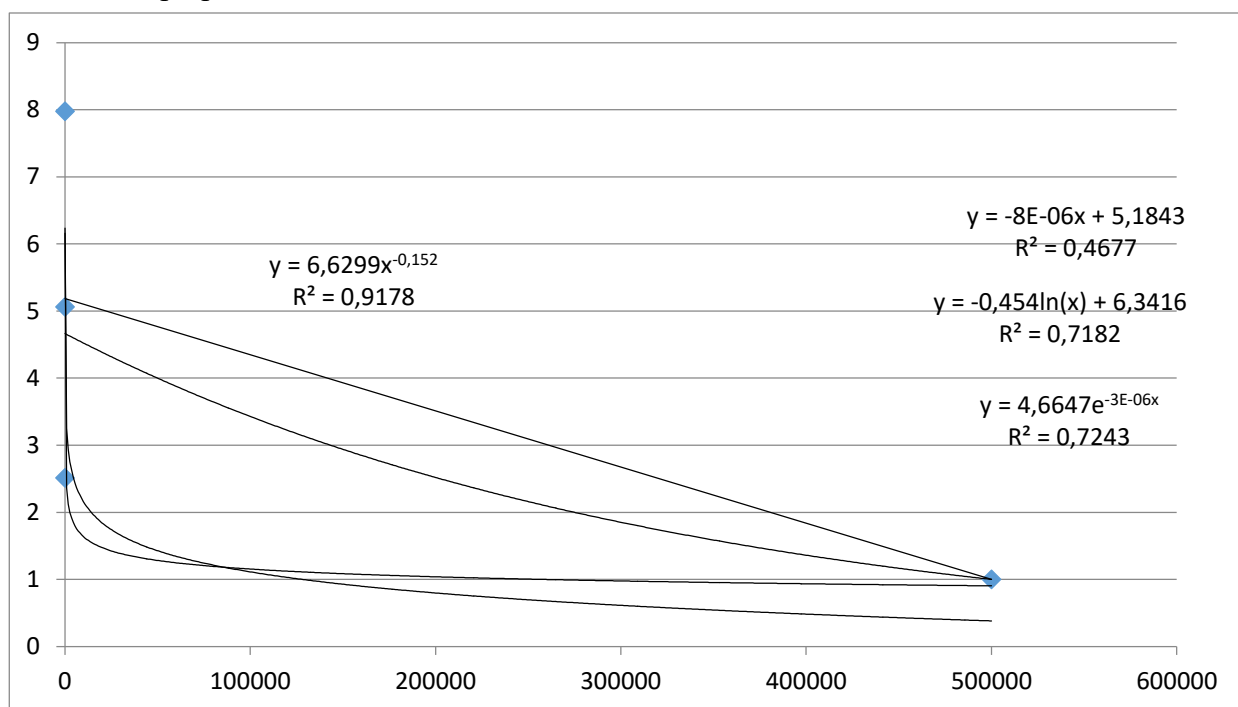


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{-0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	298,7379	2,7878	
Аналог №1	36,3	3,8406	-27,41%
Аналог №2	12,7	4,5054	-38,12%
Аналог №3	15	4,3928	-36,54%

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1 находится в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Минусинский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.¹⁴ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Объект аналог №3 находится в Емельяновском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Емельяновский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-255.

Объект аналог №2 находится в Большемуртинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Большемуртинский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-401.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причудымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). **Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.**

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

¹⁴ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,
 n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	13278,17	10110,31	10534,36	1719,67	11307,61	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

B_{ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0503001:268, общая площадь 298,7379 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, участок № 22-1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2012 года, составляет:

3 394 750 (Три миллиона триста девяносто четыре тысячи семьсот пятьдесят) рублей.

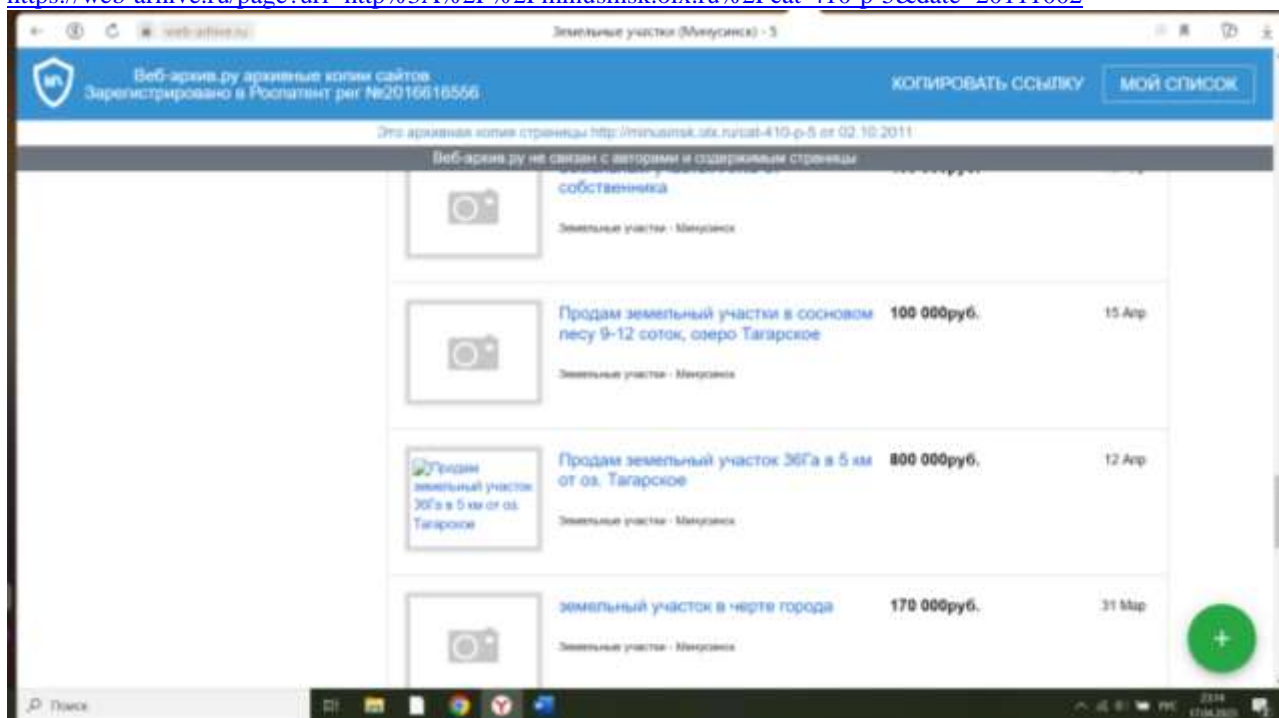
Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0601004:185, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

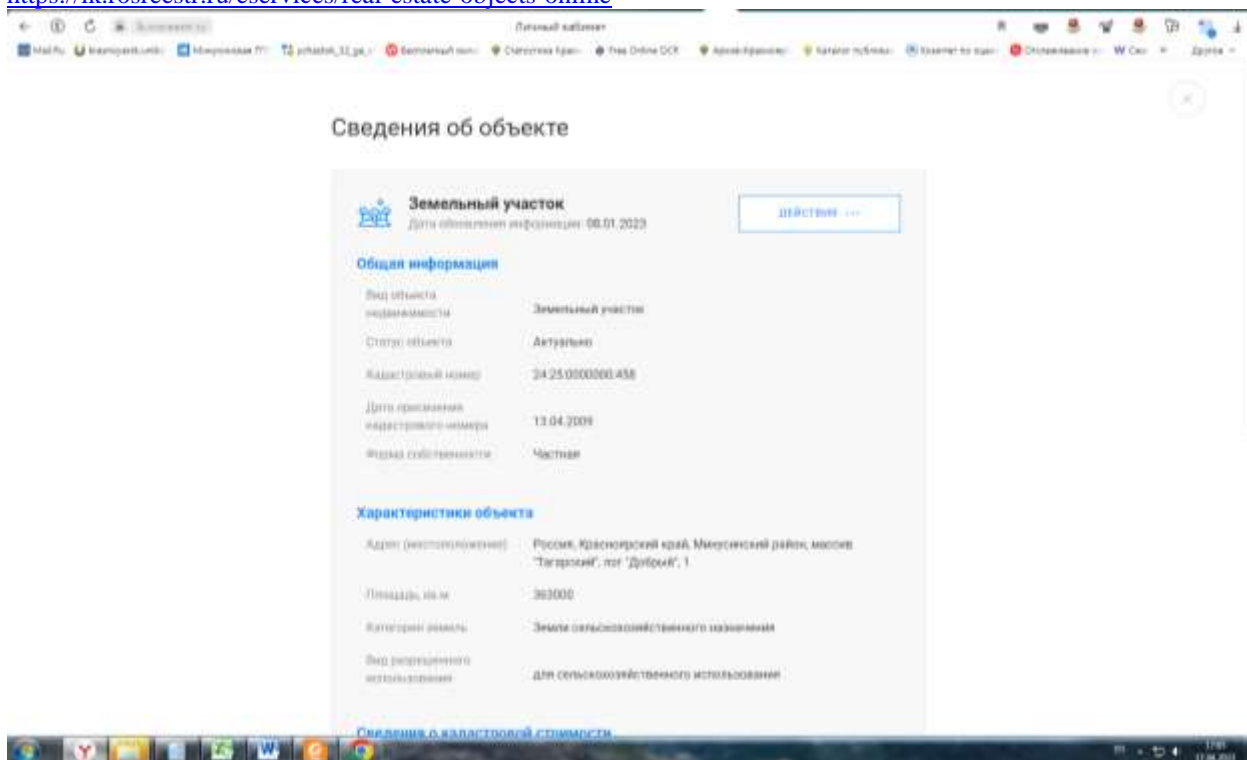
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Местоположение	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Площадь, га	36,3	12,7	15
Цена предложения, руб.	800000	250000	300000
Стоимость 1 га, руб.	22038,57	19685,04	20000
Дата предложения	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://web-arhive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Личный кабинет

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россиа, Красноярский край, Мирнинский район, массив "Татарский", лог "Добрый", 1
Площадь, кв.м	363000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата взыскания	29.12.2022

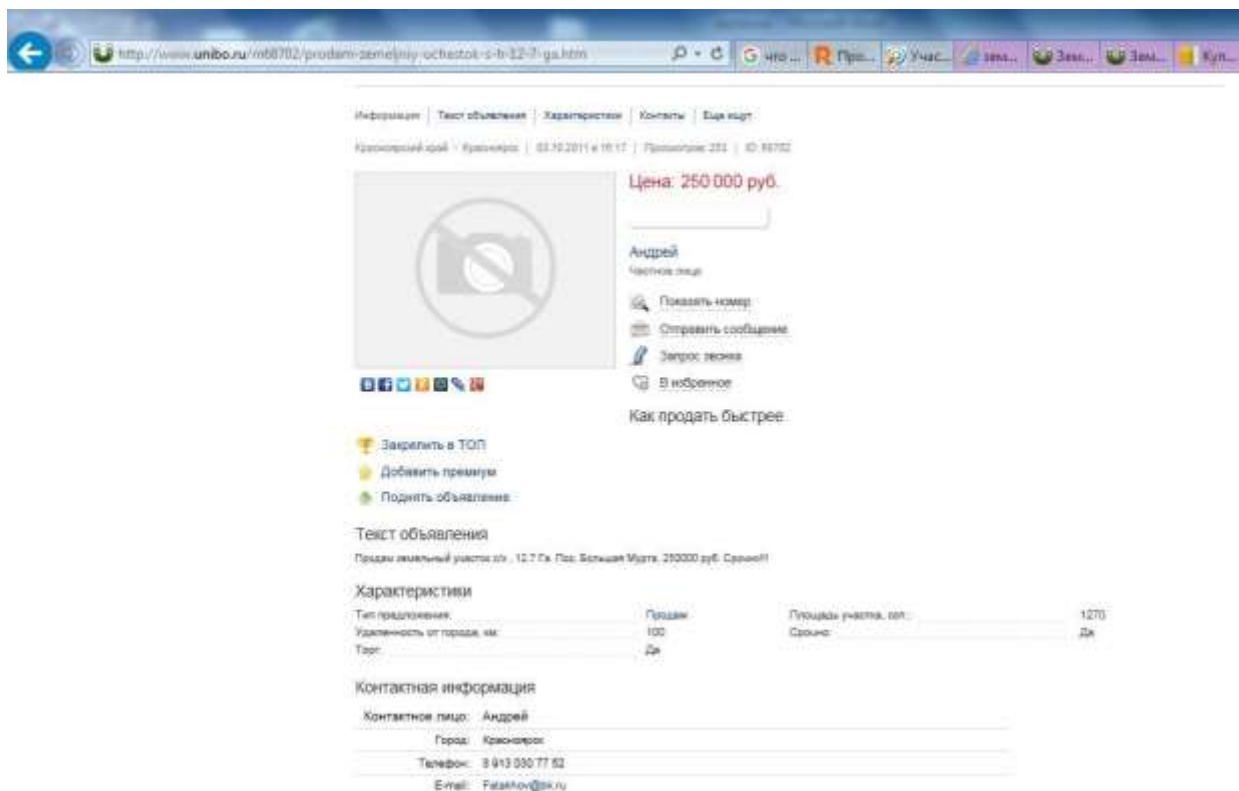
Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-74-20/202/2009-243 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-24-20/009/2012-284 Объект кадастрового наследия № 24-25-0000020-458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

188
17.04.2023

Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>



* Информация о виде права(собственность) на земельный участок уточнена оценщиком по номеру телефона, указанному в объявлении (тел.8-913-030-77-52).

Аналог № 3

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011

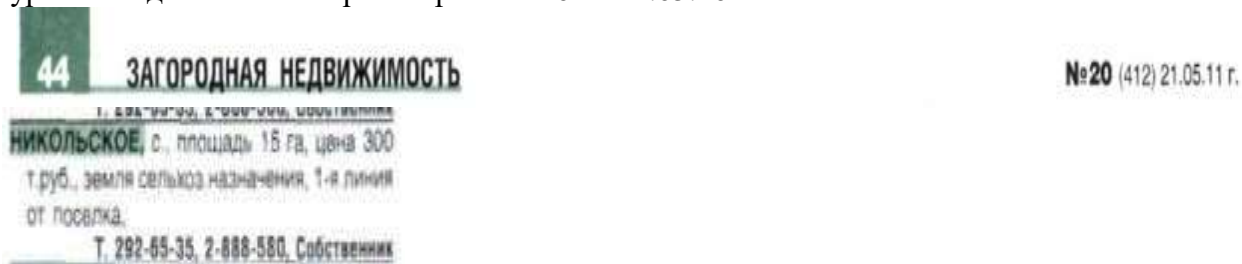


Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, участок №19	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Источник информации		https://web.archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Цена продажи (предложения), руб.		800000	250000	300000

Отчет №137.03.00084 Дополнительная судебная оценочная экспертиза

Площадь объекта, га	429,5325	36,3	12,7	15
Цена за 1 га., руб.		22038,57	19685,04	20000
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2012 года	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011 г.	Май 2011 г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
5. Корректировка на площадь	429,5325	36,3	12,7	15
Корректировка		-31,31%	-41,45%	-39,94%
Скорректированная стоимость, руб./га.		12564,78	9566,24	9969,96
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, участок №19	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		12564,78	9566,24	9969,96
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		12564,78	9566,24	9969,96
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		12564,78	9566,24	9969,96
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		9473,79	10118,8	10030,04
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	29622,63			
Вес объекта-аналога		3,127	2,928	2,953

Отчет №137.03.00084 Дополнительная судебная оценочная экспертиза

Vi				
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum Vi$	9,008			
Весовой коэффициент объекта-аналога Vki		0,35	0,33	0,33
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		4359,98	3109,03	3270,15
Итого скорректированная цена продажи, руб.		10 739,16		
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.		4 612 818		

Обоснование вносимых корректировок

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет 17%.

2012. 3.1. Скидки на торг Земельные участки 2012_41686

Показатель	Скидки на торг, %		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10%	11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в апреле, октябре, мае 2011 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,196	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

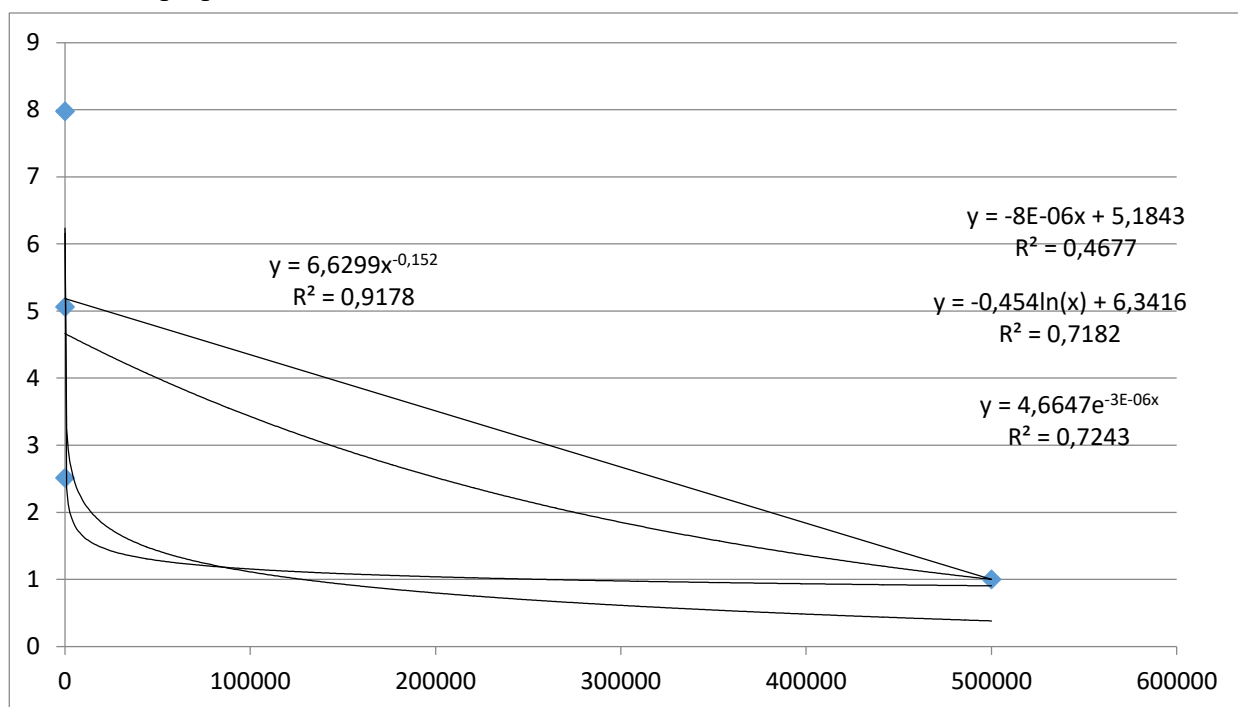


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{-0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	429,5325	2,6381	
Аналог №1	36,3	3,8406	-31,31%
Аналог №2	12,7	4,5054	-41,45%
Аналог №3	15	4,3928	-39,94%

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1 находится в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Минусинский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.¹⁵ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Объект аналог №3 находится в Емельяновском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Емельяновский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-255.

Объект аналог №2 находится в Большемурутинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Большемурутинский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-401.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причулымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). **Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.**

8. **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.** Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

¹⁵ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

σ – среднееквадратическое отклонение случайной величины;

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

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	12564,78	9566,24	9969,96	1627,23	10700,33	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

V_i – вес i -го объекта-аналога;

V_{ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0601004:185, общая площадь 429,5325 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, участок №19, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2012 года, составляет:

4 612 818 (Четыре миллиона шестьсот двенадцать тысяч восемьсот восемнадцать) рублей.

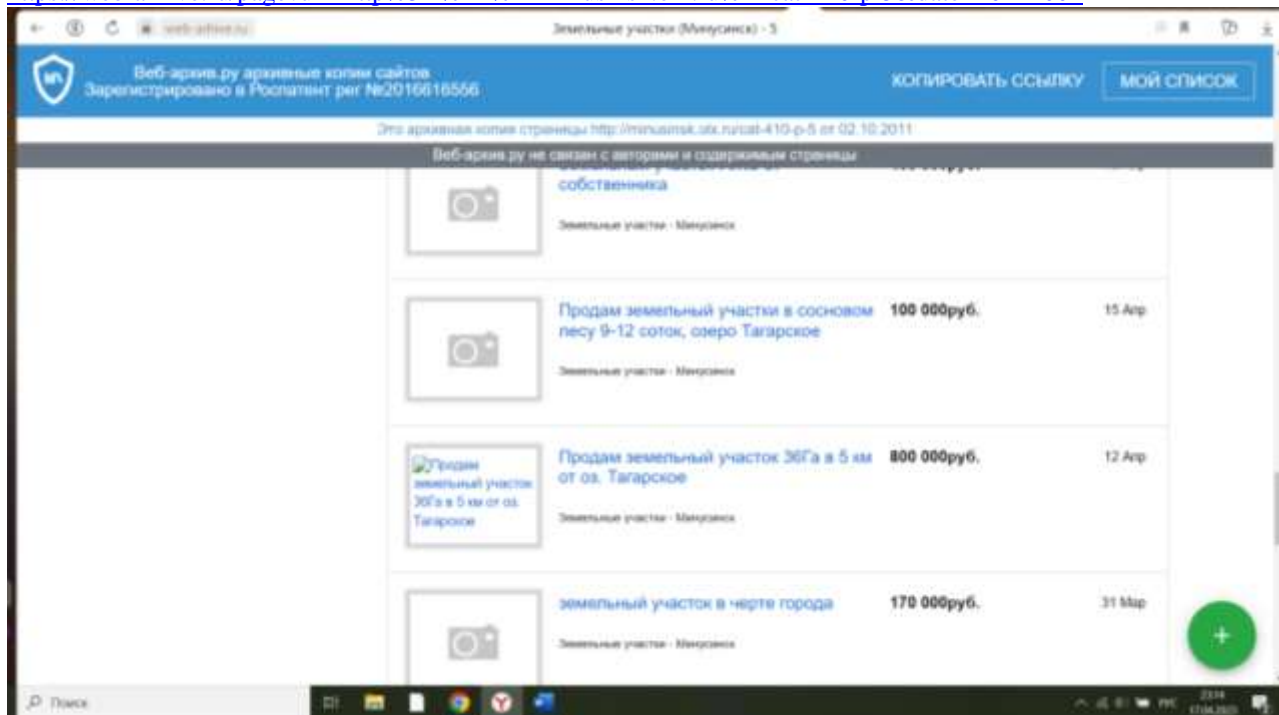
Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0601004:192, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. *В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.*

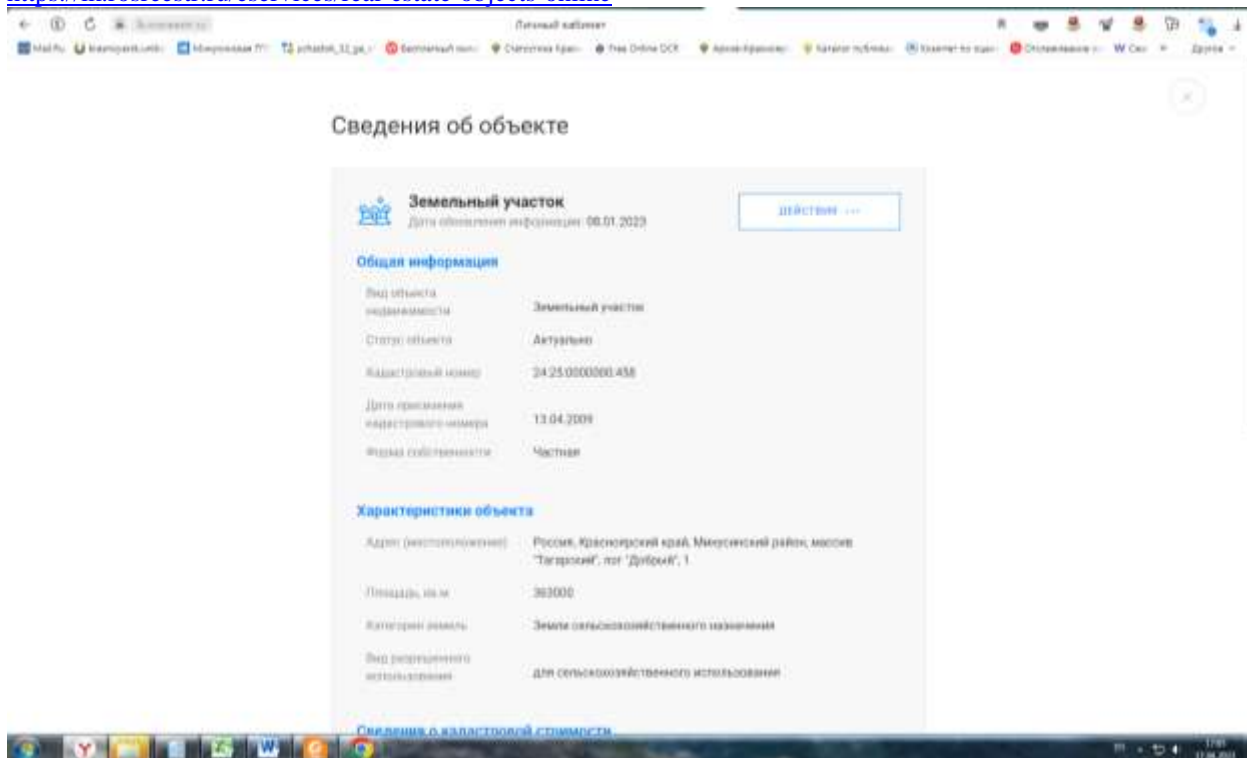
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Местоположение	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Площадь, га	36,3	12,7	15
Цена предложения, руб.	800000	250000	300000
Стоимость 1 га, руб.	22038,57	19685,04	20000
Дата предложения	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://web-arhive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Личный кабинет

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россиа, Красноярский край, Минусинский район, массив "Татарский", лог "Добрый", 1
Площадь, кв.м	363000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата введения	29.12.2022

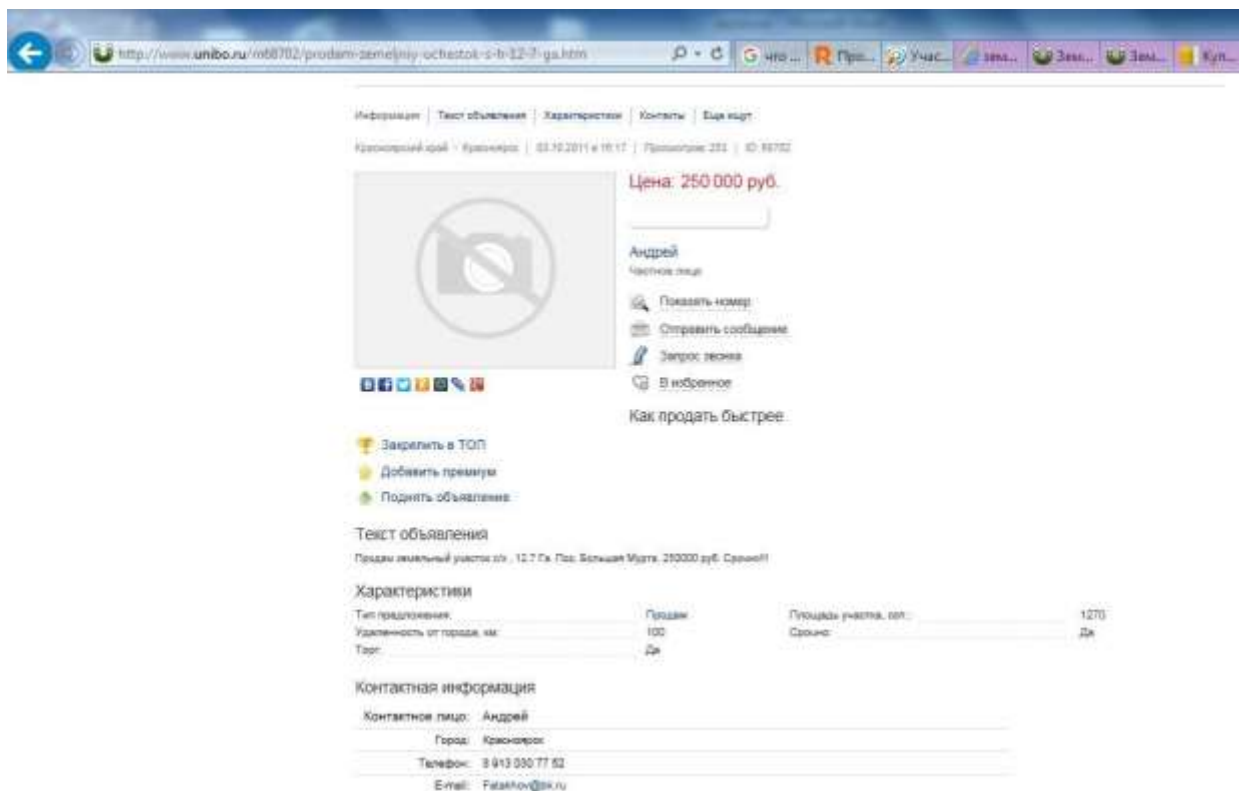
Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-74-20/020/2009-343 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-74-20/009/2012-284 Объект культурного наследия № 24-25-0000020-458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

188
17.04.2023

Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>



* Информация о виде права(собственность) на земельный участок уточнена оценщиком по номеру телефона, указанному в объявлении (тел.8-913-030-77-52).

Аналог № 3

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011



№20 (412) 21.05.11 г.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, участок № 20	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Источник информации		https://web.archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=2011002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011 г.
Цена продажи (предложения), руб.		800000	250000	300000
Площадь объекта, га	122,337	36,3	12,7	15
Цена за 1 га., руб.		22038,57	19685,04	20000

1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2012 года	Апрель 2011г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
5. Корректировка на площадь	122,337	36,3	12,7	15
Корректировка		-16,86%	-29,13%	-27,31%
Скорректированная стоимость, руб./га.		15207,98	11579,15	12066,54
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, участок № 20	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		15207,98	11579,15	12066,54
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		15207,98	11579,15	12066,54
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		15207,98	11579,15	12066,54
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		6830,59	8105,89	7933,46
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	22869,94			
Вес объекта-аналога V_i		3,348	2,821	2,883
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,052			

Весовой коэффициент объекта-аналога Вki		0,37	0,31	0,32
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		5626,95	3612,69	3837,16
Итого скорректированная цена продажи, руб.	13 076,80			
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.	1 599 776			

Обоснование вносимых корректировок

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет 17%.

2012. 3.1. Скидки на торг Земельные участки 2012_41686

Показатель	Скидки на торг, %		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%
Скидки на цены земельных участков под многоквартирное жилищное строительство	9%	9%	10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10%	11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в апреле, октябре, мае 2011 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,196	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

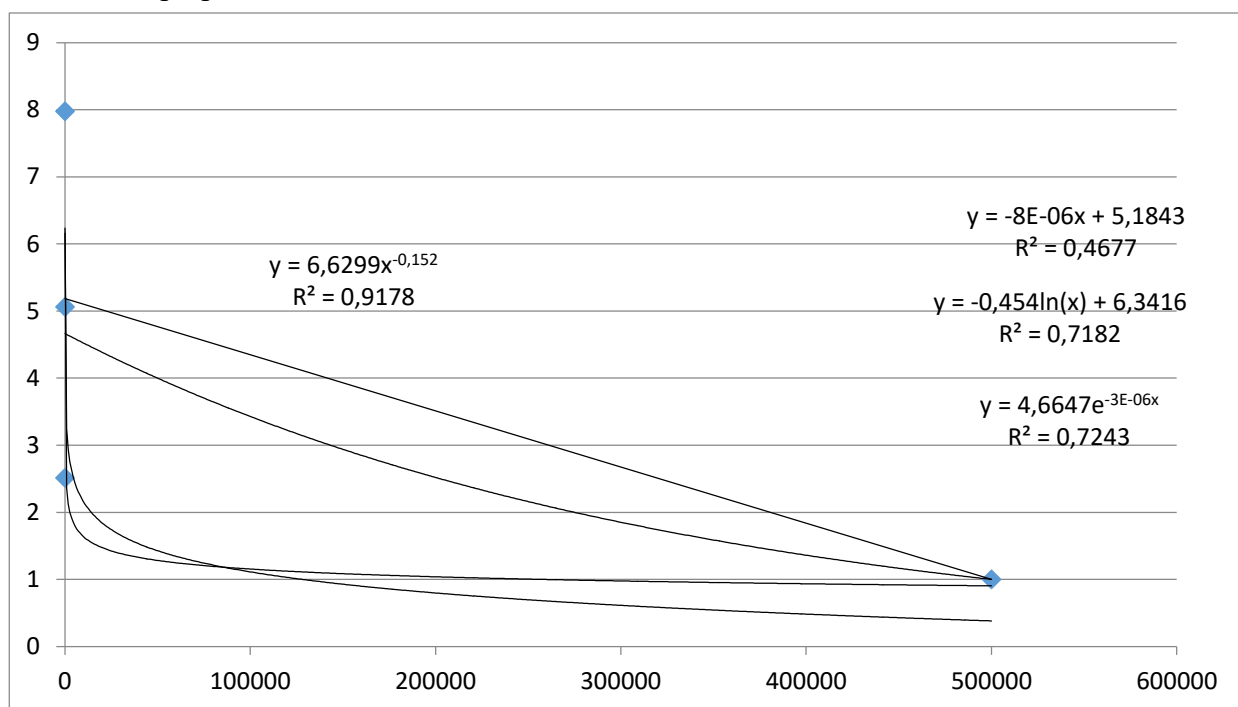


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{-0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	122,337	3,193	
Аналог №1	36,3	3,8406	-16,86%
Аналог №2	12,7	4,5054	-29,13%
Аналог №3	15	4,3928	-27,31%

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1 находится в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Минусинский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.¹⁶ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Объект аналог №3 находится в Емельяновском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Емельяновский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-255.

Объект аналог №2 находится в Большемуртинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Большемуртинский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-401.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причудымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

¹⁶ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	15207,98	11579,15	12066,54	1969,54	12951,22	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{j=1}^n |K_{ij}| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{j=1}^n K_j^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{j=1}^n B_j}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0601004:192, общая площадь 122,337 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, участок № 20, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2012 года, составляет:

1 599 776 (Один миллион пятьсот девяносто девять тысяч семьсот семьдесят шесть) рублей.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0601004:226, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

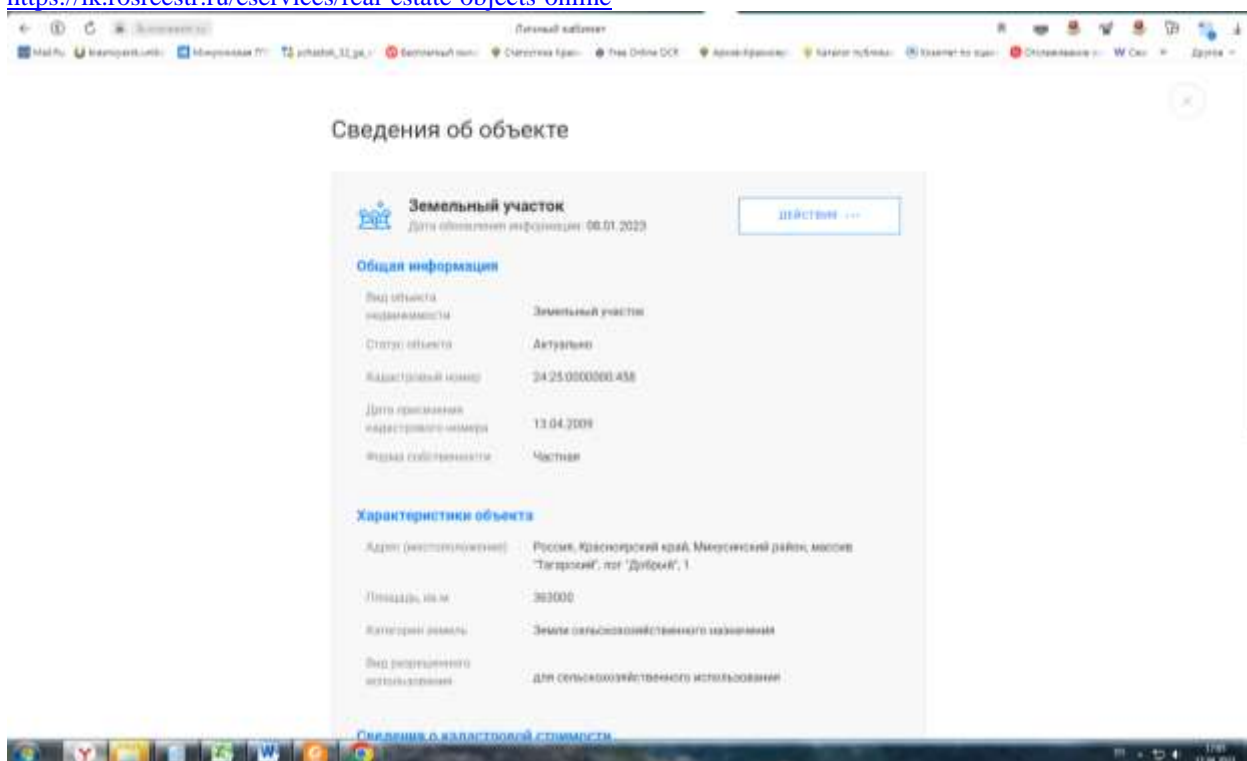
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Местоположение	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Площадь, га	36,3	12,7	15
Цена предложения, руб.	800000	250000	300000
Стоимость 1 га, руб.	22038,57	19685,04	20000
Дата предложения	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://web-arhive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Личный кабинет

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россиа, Красноярский край, Мировский район, массив "Татарский", лог "Добрый", 1
Площадь, кв.м	363000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата взыскания	29.12.2022

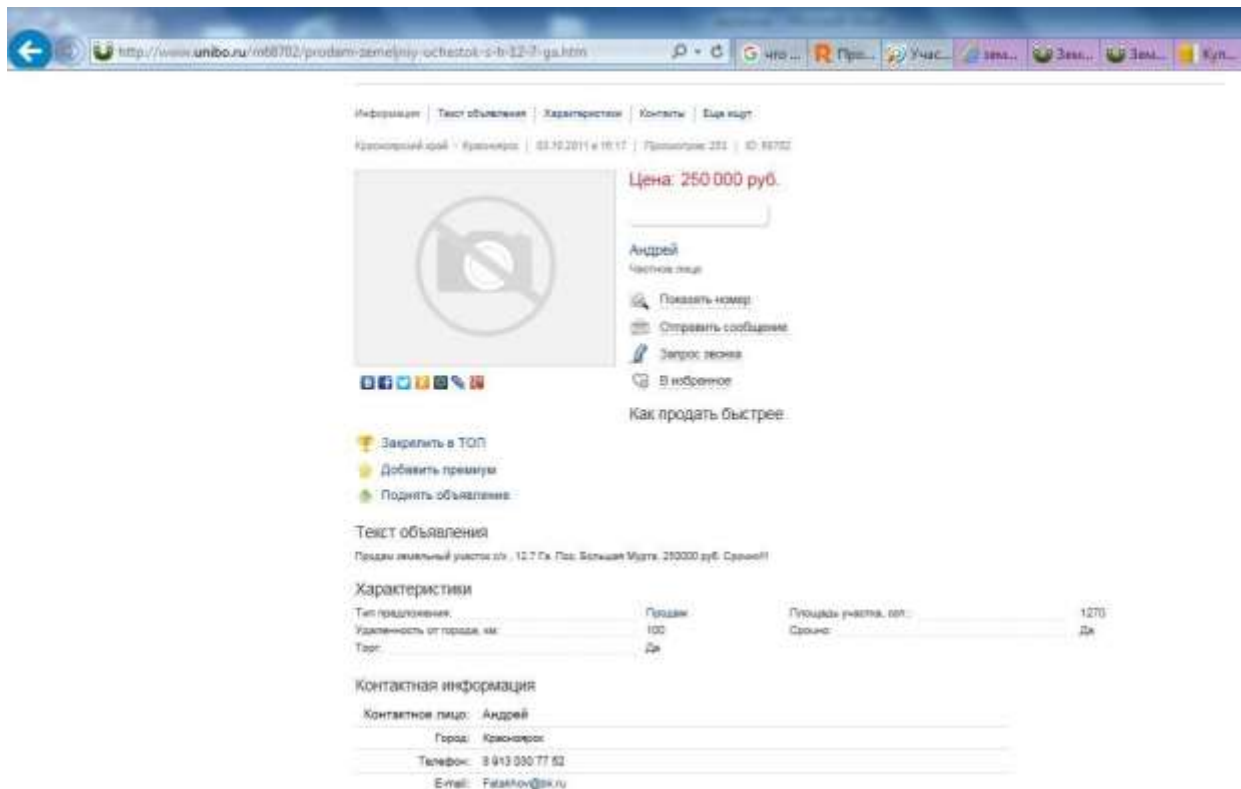
Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-74-20/202/2009-343 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-24-20/009/2012-284 Объект каталунного наследия № 24-25-0000020-458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

188
17.04.2023

Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>



* Информация о виде права(собственность) на земельный участок уточнена оценщиком по номеру телефона, указанному в объявлении (тел.8-913-030-77-52).

Аналог № 3

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011

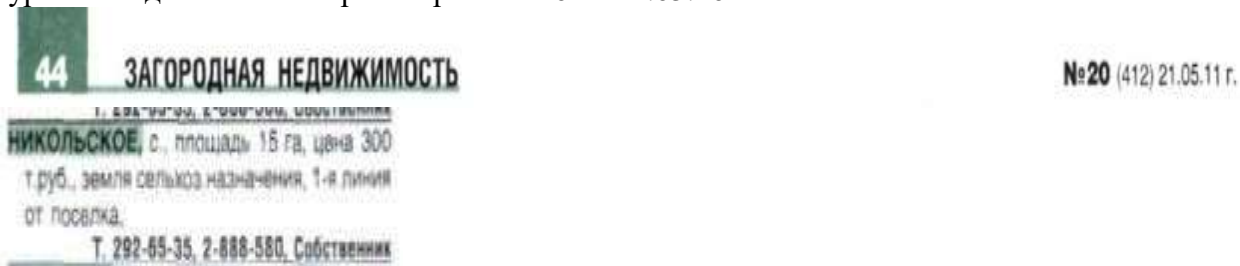


Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, участок № 24	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Источник информации		https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Цена продажи (предложения), руб.		800000	250000	300000
Площадь объекта, га	193,5547	36,3	12,7	15
Цена за 1 га., руб.		22038,57	19685,04	20000

1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2012 года	Апрель 2011г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
5. Корректировка на площадь	193,5547	36,3	12,7	15
Корректировка		-22,46%	-33,90%	-32,21%
Скорректированная стоимость, руб./га.		14183,62	10799,8	11253,14
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, участок № 24	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		14183,62	10799,8	11253,14
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		14183,62	10799,8	11253,14
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		14183,62	10799,8	11253,14
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		7854,94	8885,24	8746,86
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	25487,04			
Вес объекта-аналога V_i		3,245	2,869	2,914
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,027			

Весовой коэффициент объекта-аналога Вki		0,36	0,32	0,32
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		5091,92	3434,34	3634,76
Итого скорректированная цена продажи, руб.	12 161,02			
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.	2 353 823			

Обоснование вносимых корректировок

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет 17%.

2012. 3.1. Скидки на торг Земельные участки 2012_41686

Показатель	Скидки на торг, %		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%
Скидки на цены земельных участков под многоквартирное жилищное строительство	9%	9%	10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10%	11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в апреле, октябре, мае 2011 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,196	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

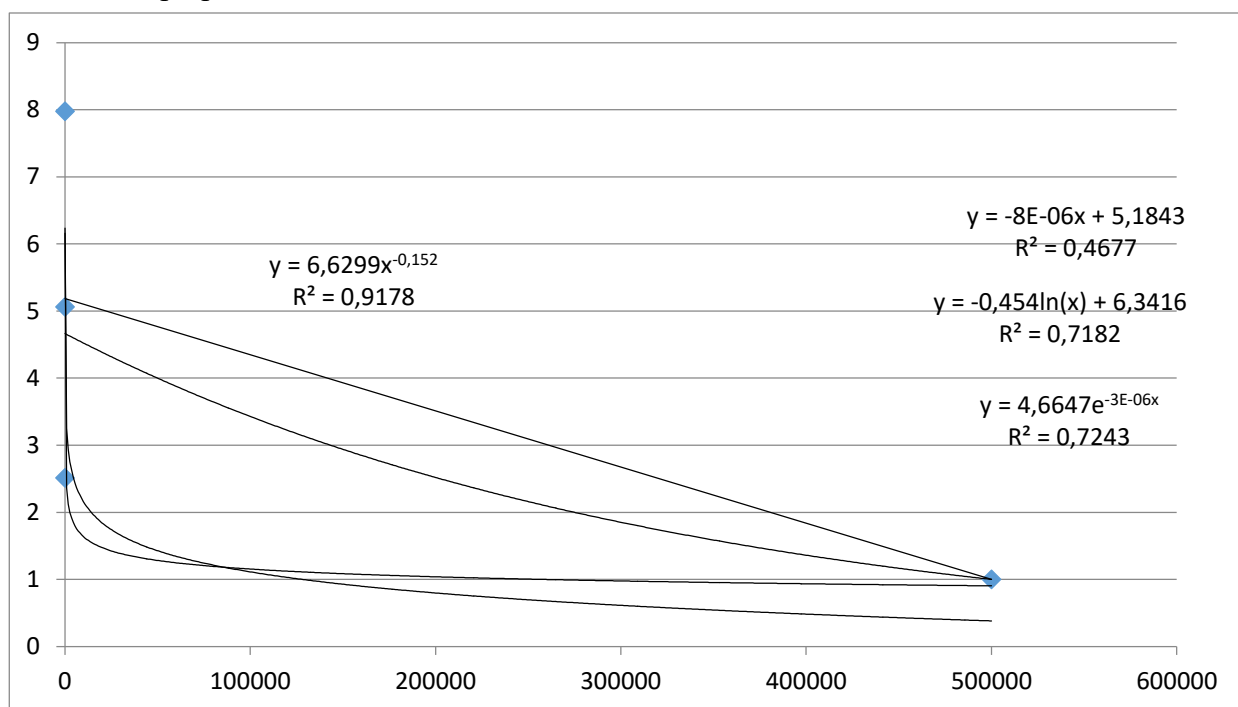


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{-0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	193,5547	2,9779	
Аналог №1	36,3	3,8406	-22,46%
Аналог №2	12,7	4,5054	-33,90%
Аналог №3	15	4,3928	-32,21%

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1 находится в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Минусинский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.¹⁷ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Объект аналог №3 находится в Емельяновском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Емельяновский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-255.

Объект аналог №2 находится в Большемуртинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Большемуртинский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-401.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причудымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

¹⁷ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	14183,62	10799,8	11253,14	1836,82	12078,85	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

B_{ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0601004:226, общая площадь 193,5547 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, участок № 24, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2012 года, составляет:

2 353 823 (Два миллиона триста пятьдесят три тысячи восемьсот двадцать три) рубля.

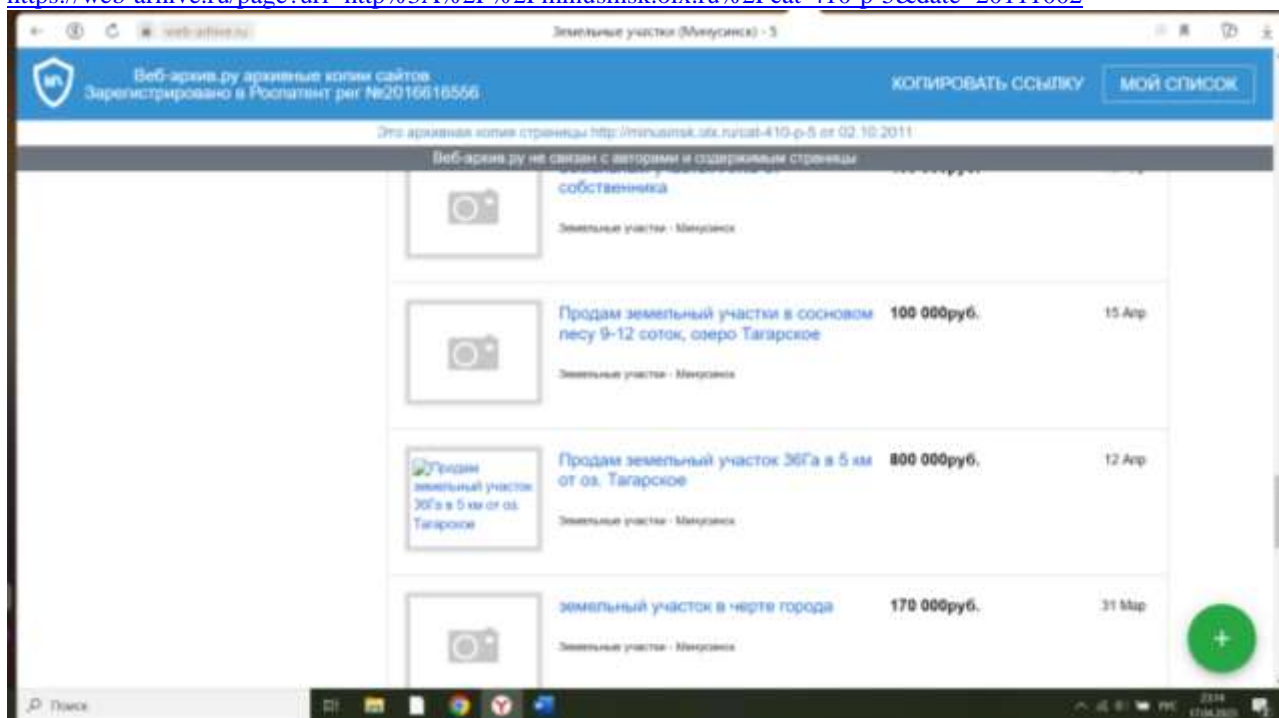
Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0601003:174, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

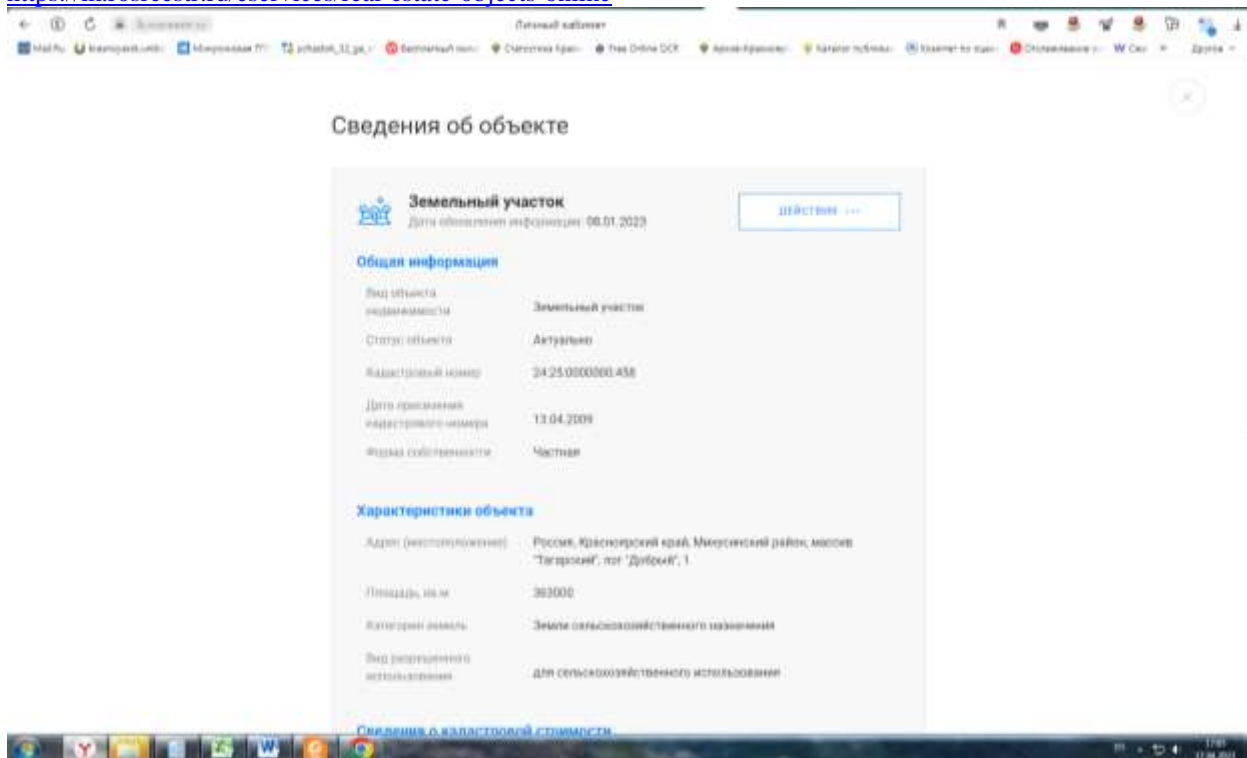
Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Местоположение	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Площадь, га	36,3	12,7	15
Цена предложения, руб.	800000	250000	300000
Стоимость 1 га, руб.	22038,57	19685,04	20000
Дата предложения	Апрель 2011 г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://web-arhive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002>



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Личный кабинет

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россиа, Красноярский край, Мирнинский район, массив "Татарский", лог "Добрый", 1
Площадь, кв.м	363000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	726000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата введения	29.12.2022

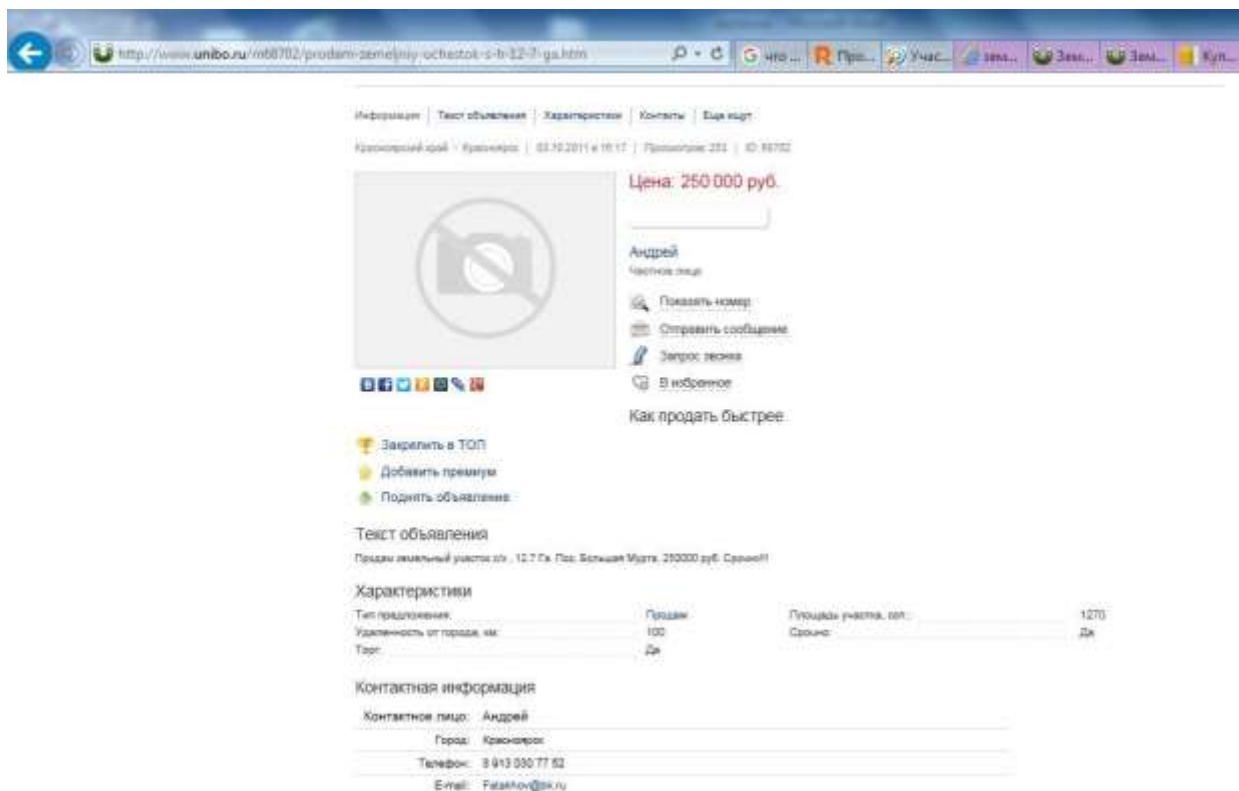
Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-74-20/202/2009-343 от 31.08.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 24-24-20/009/2012-284 Объект наследия № 24-25-0000020-458-24/100/2020-1 от 21.08.2020 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.11.2017

188
17.04.2023

Аналог № 2

<http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm>



* Информация о виде права(собственность) на земельный участок уточнена оценщиком по номеру телефона, указанному в объявлении (тел.8-913-030-77-52).

Аналог № 3

Журнал "Недвижимость Красноярья" № 20 от 21.05.2011



№20 (412) 21.05.11 г.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Красноярский край, Курагинский район, участок № 17	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Источник информации		https://web-archive.ru/page?url=http%3A%2F%2Fminusinsk.olx.ru%2Fcat-410-p-5&date=20111002	http://www.unibo.ru/m68702/prodam-zemeljniy-uchastok-s-h-12-7-ga.htm	Журнал "Недвижимость Красноярья" №20 от 21.05.2011г.
Цена продажи (предложения), руб.		800000	250000	300000
Площадь объекта, га	362,0319	36,3	12,7	15
Цена за 1 га., руб.		22038,57	19685,04	20000

1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		22038,57	19685,04	20000
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2012 года	Апрель 2011г.	Октябрь 2011г.	Май 2011г.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./га.		18292,01	16338,58	16600
5. Корректировка на площадь	362,0319	36,3	12,7	15
Корректировка		-29,50%	-39,90%	-38,36%
Скорректированная стоимость, руб./га.		12895,87	9819,49	10232,24
6. Корректировка на местоположение	Красноярский край, Курагинский район, участок № 17	Россия, Красноярский край, Минусинский район, массив "Тагарский", лог "Добрый", 1	Красноярский край, п.Большая Мурта	Красноярский край, Емельяновский район, с.Никольское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		12895,87	9819,49	10232,24
7. Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		12895,87	9819,49	10232,24
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		12895,87	9819,49	10232,24
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		9142,7	9865,55	9767,76
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	28776,01			
Вес объекта-аналога V_i		3,147	2,917	2,946
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,010			

Отчет №137.03.00084 Дополнительная судебная оценочная экспертиза

Весовой коэффициент объекта-аналога Вki		0,35	0,32	0,33
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		4500,66	3181,51	3345,94
Итого скорректированная цена продажи, руб.	11 028,11			
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.	3 992 528			

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. По данным Сводного справочника судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред.Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для земельных участков сельхозназначения составляет 17%.

Показатель	Скидки на торг, %		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие (офисно-торговые) объекты	10%	10%	11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское (индустриальное) назначение	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16%	18%

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2012 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в апреле, октябре, мае 2011 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналогов не требуется.

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. В источнике - Сводный справочник судебного эксперта и оценщика, 2010-2014., под ред. Лейфера Л.А. была выбрана таблица зависимости изменения цены 1 га земельного участка, расположенного в пределах области (края), от его площади, на 2012 год.

2012. Масштабный фактор для земель в пределах области_41830

Площадь, га	0-3	3-10	10-100	100-1000000
0-3	1,000	1,576	3,175	7,977
3-10	0,635	1,000	2,015	5,062
10-100	0,315	0,496	1,000	2,513
100-1000000	0,125	0,196	0,398	1,000

На основании данной таблицы построим диаграмму зависимости цены участка от его площади в MS EXCEL. Среднему значению представленных диапазонов присвоено значение корректировки для всего диапазона. Полученные точки характеризуют динамику изменения стоимости земли при различных значениях площади.

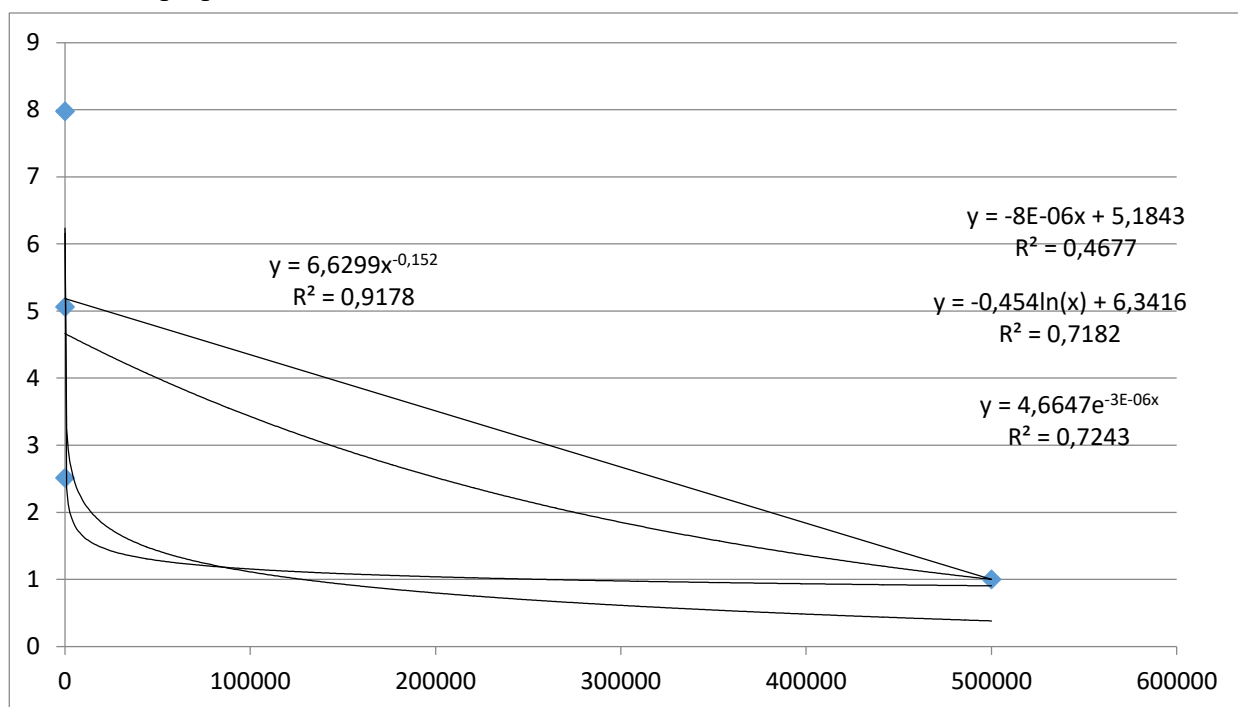


Рис. График зависимости цены земельного участка от его площади

Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на площадь степенную зависимость: $y=6,6299 * x^{-0,152}$, где x – площадь земельного участка. Подставляя в данную формулу площади объектов-аналогов и объекта оценки, получим стоимость 1 га, затем сравним, на сколько % отличается цена 1 га оцениваемого земельного участка от цены 1 га объектов-аналогов.

	Площадь, га	Цена 1 га по формуле	Расчет корректировки
Объект оценки	362,0319	2,7076	
Аналог №1	36,3	3,8406	-29,50%
Аналог №2	12,7	4,5054	-39,90%
Аналог №3	15	4,3928	-38,36%

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки расположен в Курагинском районе Красноярского края. Аналог №1 находится в соседнем с ним Минусинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Минусинский и Курагинский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.¹⁸ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Объект аналог №3 находится в Емельяновском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Емельяновский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-255.

Объект аналог №2 находится в Большемуртинском районе Красноярского края, вблизи районного центра. Большемуртинский район относится к Центральным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата. По почвенно-климатической зоне относится к V группе «Канско-Красноярская лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-401.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причудымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). **Оцениваемый земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования, все аналоги – также для сельскохозяйственного использования, поэтому корректировка не применяется.**

8. **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.** Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.). Оцениваемый земельный участок и аналоги не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

¹⁸ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,
 n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	12895,87	9819,49	10232,24	1669,80	10982,53	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

B_{ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0601003:174, общая площадь 362,0319 га, адрес объекта: Красноярский край, Курагинский район, участок № 17, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2012 года, составляет:

3 992 528 (Три миллиона девятьсот девяносто две тысячи пятьсот двадцать восемь) рублей.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:313, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. ***В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.***

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Местоположение	Красноярский край, Ермаковский район, с. Нижний Суэтук	Красноярский край, Красно-туранский район, с. Восточное, д. Диссос, д. Листвягово	Красноярский край, Курагино, п. Подгорный
Кадастровый номер	24:13:0201003:76	24:22:1101002:378	24:13:1001005:211
Площадь, га	9,7013	15,8	7,3694
Цена предложения, руб.	300000	350000	180000
Стоимость 1 га, руб.	30923,69	22151,90	24000
Дата предложения	Февраль 2018 года	Октябрь 2019г.	Январь 2018 года
Вид разрешенного использования	Для растениеводства	Для растениеводства	Для растениеводства
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1
<https://ruads.org/>

← ↻ 📍 ruads.org Архив бесплатных объявлений 9 29 объявлений

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

7th (Russia) (Shovhinomola estate)

Формат ценника

Участок 9.7 га (СНТ, ДНП) ₽300,000

ептakovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_9.7_ga_snt_dnp_1349921185

Категория	Земельный участок	Оператор	ГАО "Мегафон"
Контакт	Ирина	Тип	частное
Телефон	873787474	Номер	1349921185
Адрес	с. Нижний Сулук, ул. Полевая	Метро	нет

Расположение: Россия, Ермаковское
Дата публикации: 15 Feb 2018
Дата обновления: 15 Feb 2018
Дата окончания: 15 Feb 2018
Снимок оригинального объявления: [открыть](#)

Ермаковский район, Нижний Сулук. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешение использование по классификатору (использание): для сельскохозяйственного производства. По документам для сельскохозяйственного использования. Документы: свидетельство о собственности, кадастровый (межевой) план с выносом в натуре, собственник, право собственности, не аренда! Подъезд до участка доступен круглый год, вдоль южной границы участка протекает ручей, с трех сторон березовая роща, то есть участок не в полях, на данный момент земле не разработана и используется под полев. Идеален для базы отдыха, фермерского хозяйства, разведения уток, гусей, пастби, коневодства. Наличие в

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Искать: 53.0301011.03.030005 [найти](#)

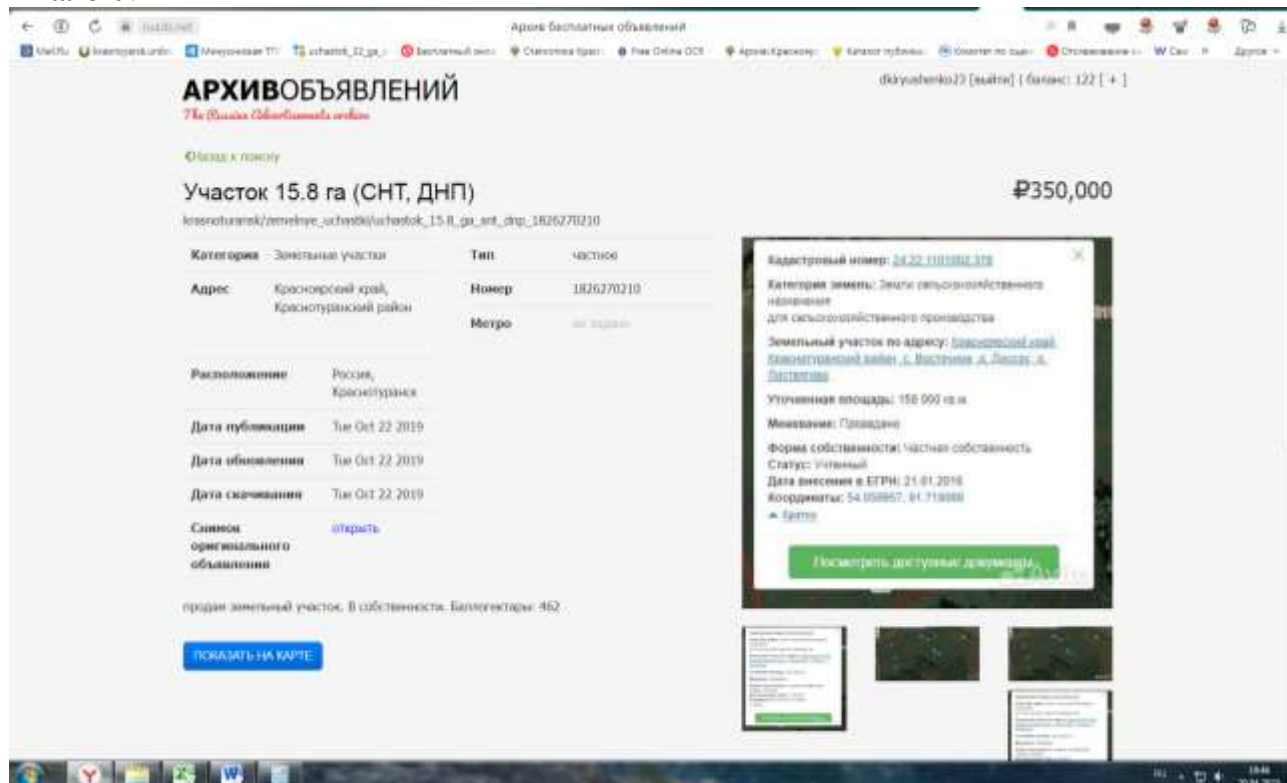
Земельный участок

53.03.0101103.03.030005

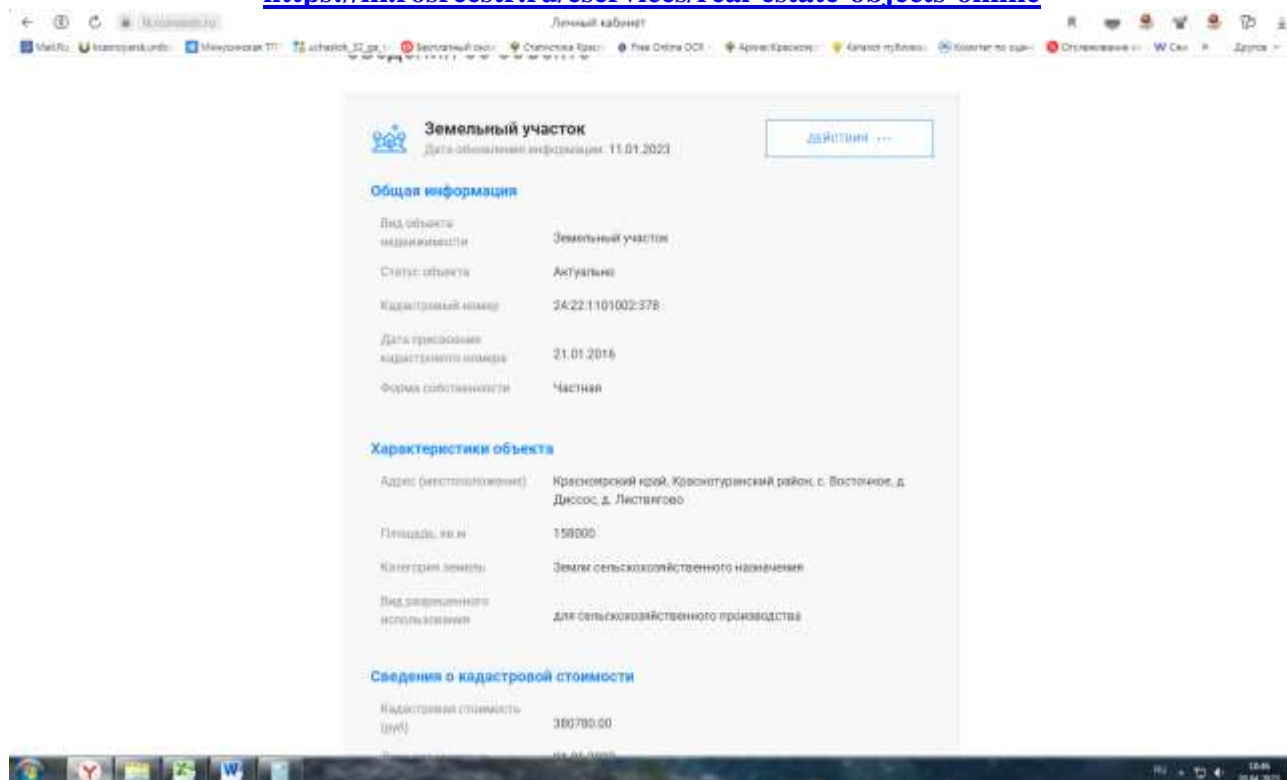
Ермаковский район (Ермаковский район), участок "Сулук" (участки по кадастровому номеру 53.03.0101103.03.030005, 53.03.0101103.03.030006, 53.03.0101103.03.030007)

Информация	Значения
Тип	земельный участок
Код вида	33.03.0101103
Код назначения	33.03.0101103
Статус	земельный
Адрес	Ермаковский район (Ермаковский район), участок "Сулук" (участки по кадастровому номеру 53.03.0101103.03.030005, 53.03.0101103.03.030006, 53.03.0101103.03.030007)
Кадастровый номер	53.03.0101103.03.030005
Местоположение	Частный земельный участок
Кладочный номер	53.03.0101103
Владельцы	53.03.0101103
История	53.03.0101103
Сведения об объекте	Для сельскохозяйственного производства
№ документа	53.03.0101103.03.030005
Кладочный номер	53.03.0101103
Дата окончания действия в ЕГРН	15.02.2018
Дата окончания действия в ОДН	15.02.2018

Аналог № 2



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Личный кабинет

Виды собственности: Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Красноярский край, Красноярский район, с. Восточное, д. Дюссос д. Листового
Площадь, кв. м	150000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	380790,00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	08.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-24/020-24/020-004/2018-725/1 от 03.02.2018
---	---

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

10:46
20.04.2023

Аналог № 3
<https://ruads.org/>

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russia Advertisements Archive

Участок 7.5 га (СНТ, ДНП) ₽180,000

kuragino/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_ga_snt_dnp_1021442067

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Ольга	Тип	частное
Телефон	89020133294	Номер	1021442067
Адрес	Красноярский край, Курганно	Метро	нет
Расположение	Россиа, Курганно		
Дата публикации	Fri Jan 19 2018		
Дата обновления	Sat Jan 20 2018		
Дата сканивания	Sat Jan 20 2018		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Фото отсутствует

Участок находится не далеко от п. Подгорный Курганского района, есть возможность подключения к электросети.

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Личный кабинет

Земельный участок
Дата обновления информации: 05.01.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:23:1001005:211
Дата присвоения кадастрового номера	05.08.2016

Характеристики объекта

Адрес (настоимая точка)	0,2 км. на юг от ориентира: Красноярский край, Курганский район, п.Подгорный
Площадь, кв. м	73694
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	сельскохозяйственное использование

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	210027.90
Дата определения	01.01.2022
Дата вынесения	05.01.2023

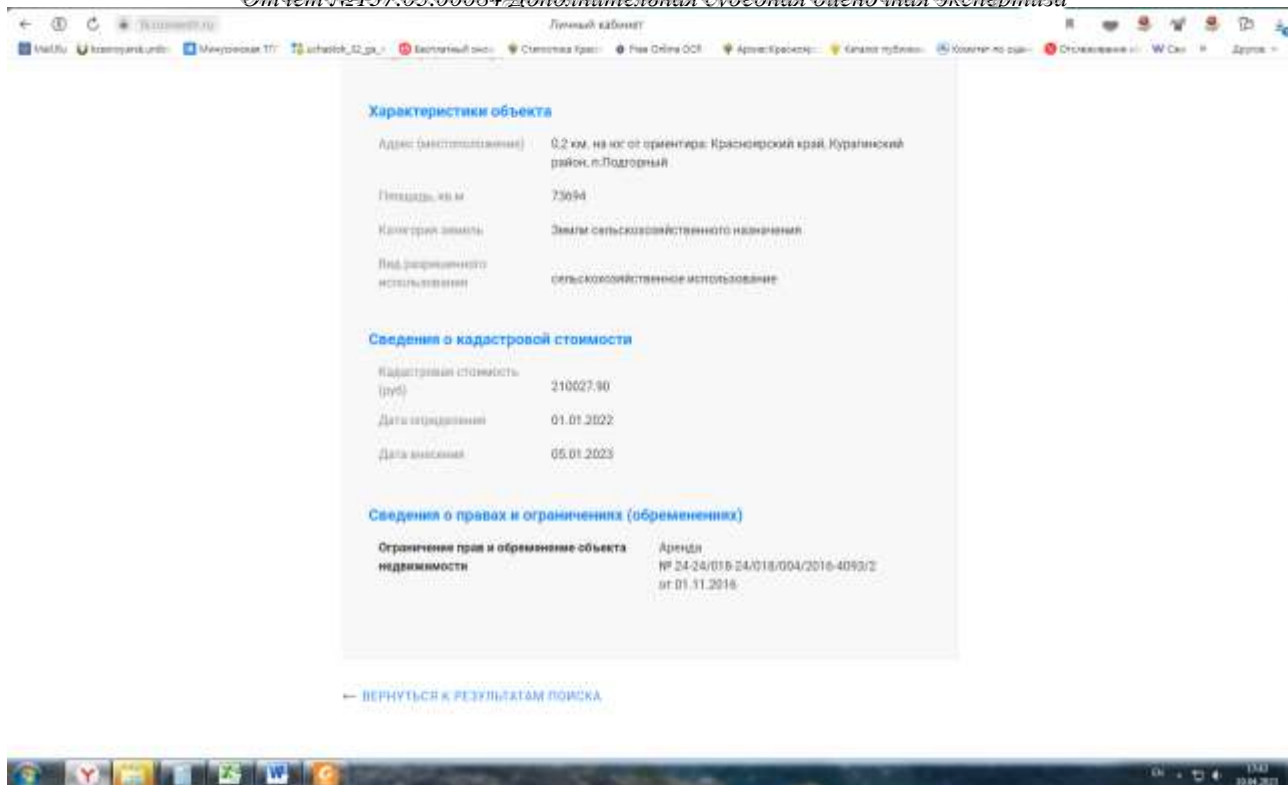


Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 1а	Красноярский край, Ермаковский район, колхоз "Маяк" урочище Ульяновка, контур 14, 13, 12, 11	Красноярский край, Краснотуранский район, с. Восточное, д. Диссос, д. Листвягово	Красноярский край, Курагино, п. Подгорный
Кадастровый номер		24:13:0201003:76	24:22:1101002:378	24:23:1001005:211
Источник информации		https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Цена продажи (предложения), руб.		300000	350000	180000
Площадь объекта, га	10,2662	9,7013	15,8	7,3694
Цена за 1 га., руб.		30923,69	22151,90	24425,33
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Корректировка		0,0%	0,0%	35,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		30923,69	22151,9	32974,2
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		30923,69	22151,9	32974,2
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		27831,32	19936,71	29676,78
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2020 года	Февраль 2018 года	Октябрь 2019г.	Январь 2018 года
Корректировка		7,54%	0,00%	7,88%
Скорректированная стоимость, руб./га.		29929,8	19936,71	32015,31

5. Корректировка на площадь	10,2662	9,7013	15,8	7,3694
Корректировка		0,98	1,14	0,90
Скорректированная стоимость, руб./га.		29331	22728	28814
6. Корректировка на местоположение	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 1а	Красноярский край, Ермаковский район, колхоз "Маяк" урочище Ульяновка, контур 14, 13, 12, 11	Красноярский край, Краснотуранский район, с. Восточное, д. Диссос, д. Листвягово	Красноярский край, Курагино, п. Подгорный
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		29331,2	22727,85	28813,78
7. Корректировка на вид разрешенного использования	Для эксплуатации коровника	Для растениеводства	Для растениеводства	Для растениеводства
Корректировка		3,33	3,33	3,33
Скорректированная стоимость, руб./га.		97672,9	75683,74	95949,89
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Центральное электроснабжение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		7%	7%	7%
Скорректированная стоимость, руб./га.		104510	80981,6	102666,38
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		110299,45	80405,65	120052,73
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	310757,83			
Вес объекта-аналога V_i		2,817	3,865	2,589
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,271			
Весовой коэффициент объекта-аналога $V_k i$		0,30	0,42	0,28
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		31771,04	33769,33	28643,92
Итого скорректированная цена продажи, руб.		94 184,29		
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.		966 915		

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов №1,2 к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется. Аналог №3 принадлежит продавцу на праве долгосрочной аренды, к его стоимости необходимо ввести повышающую корректировку. Размер данной корректировки определен согласно источнику:

<https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2080-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Ассоциация
 Экспертная оценка недвижимости
СтатРиелт
 Ассоциация профессионалов

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2020 года

Линейка: Федеративный районный (городской) земельный участок (г.Уфа) (Уфа) (17.01.2020)

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку:

№	Земельный участок (категория, разрешенное использование), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, индустриальных и других объектов складной функциональной назначения, в том числе для складной инфраструктуры	0,73	0,99	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоэтажное строительство	0,88	0,98	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,76	0,99	0,87
4	Земли сельско-хозяйственного назначения	0,68	0,98	0,74
5	Для других целей	0,52	0,98	0,73
Итого среднее значение коэффициента корректировки на срок аренды на 49 лет				
6	Срок аренды 49 лет (собственность расположенный на участке земель в собственности, для размещения объектов складной функциональной назначения, для складной инфраструктуры, для других целей)			1,00
7	Срок аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительства, в том числе с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенных строительства	0,70	0,95	0,87
8	Срок аренды до 10 лет, участок не предназначен для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,82	0,98	0,90
9	Срок аренды до 5 лет, участок не предназначен для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,38	0,59	0,48

Среднее значение корректировки на вид права для земель сельхозназначения составляет 0,74, следовательно корректировка к стоимости аналога №3 составит: $1/0,74=1,35$ или +35%.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Размер корректировки был определен согласно источнику:

<https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda>

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)



Кэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте [Stalbyl](#)

№	Предложение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно 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	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ДНП, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,92	0,85	0,88	0,85	0,82
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 подводящих дорог	0,79	0,94	0,86	0,90	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,90	0,88	0,86	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,76	0,91	0,83	0,88	0,82	0,79

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ДНП - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижней границе значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими эстетическими характеристиками пейзажа

Согласно данному источнику значение скидки на торг для земель сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне от 0,72 до 0,90 в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка. Земельные участки, выбранные в качестве аналогов, расположены вблизи населенных пунктов, но поскольку земельный участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы находится непосредственно на границе населенного пункта, экспертом было принято решение применить верхнюю границу диапазона и скидку на торг к стоимости аналогов в размере 0,9 или -10%.

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2020 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в январе, феврале 2018 года, октябре 2019 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналога № 2 не требуется. К стоимости аналогов № 1,3 внесены корректировки на дату предложения в размере индекса потребительских цен:

Корректировка к стоимости аналога № 1 составит +7,54%:

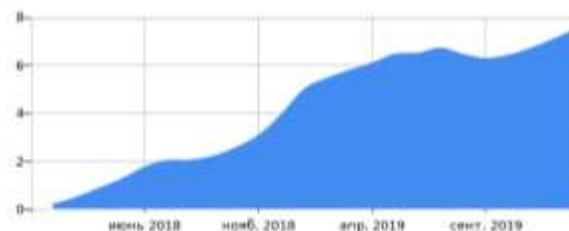
Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:
 2018 Февраль

Конечный месяц:
 2020 Январь

Рассчитать 7,54 %



Прогрессивный уровень инфляции с февр. 2018 по янв. 2020, Россия, %
уровень-инфляции.рф

Корректировка к стоимости аналога № 3 составит +7,88%:

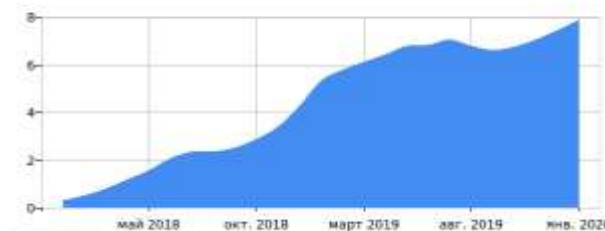
Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:
 2018 Январь

Конечный месяц:
 2020 Январь

Рассчитать 7,88 %



прогрессивный уровень инфляции с янв. 2018 по янв. 2020, Россия, %
уровень-инфляции.рф

5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Значение корректировки на площадь было определено по формуле, приведенной в источнике:

<https://statielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2081-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2020-goda>

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией

$$C = b \cdot S^{\alpha}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.

S – общая площадь земельного участка, кв.м.

b – коэффициент активности рынка.

α – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади

Итого расчете StatExpert на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (город и пригородные земли) с населением	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _п)
Более 1 млн. человек	0,784	-0,14	K _п = (S _о /S _а) ^{-0,14}
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,691	-0,17	K _п = (S _о /S _а) ^{-0,17}
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,660	-0,19	K _п = (S _о /S _а) ^{-0,19}
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,23	K _п = (S _о /S _а) ^{-0,23}

Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _п)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,611	-0,25	K _п = (S _о /S _а) ^{-0,25}
Земли сельскохозяйственного назначения	0,578	-0,31	K _п = (S _о /S _а) ^{-0,31}

S_о – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.

S_а – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.

Корректировка для аналога №1 составит: $(10,2662 \text{ га}/9,7013 \text{ га})^{-0,31} = 0,98$;

Корректировка для аналога №2 составит: $(10,2662 \text{ га}/15,8 \text{ га})^{-0,31} = 1,14$;

Корректировка для аналога №3 составит: $(10,2662 \text{ га}/7,3694 \text{ га})^{-0,31} = 0,90$.

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки и аналог №3 расположены в Курагинском районе Красноярского края. Аналоги №1,2 находятся в соседних с ним Ермаковском и Краснотуранском районах Красноярского края. Курагинский, Краснотуранский и Ермаковский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.¹⁹ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно-климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причулымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

¹⁹ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). Оцениваемый земельный участок предназначен для эксплуатации нежилого здания коровника, все аналоги – для сельскохозяйственного использования (растениеводство). Согласно источнику <https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2091-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda> вносится корректировка на вид разрешенного использования по среднему значению соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам участков:
 $0,0050/0,0015=3,33$.

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 1)

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.¹⁾
 Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.
 Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка – рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 с изменениями.
 В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешенного использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.
 Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный разрыв значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов нахождения земельных участков и категорий земель.
 Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам

Итоги расчета StatSoft на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0			
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1			
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфирноароматических и иных сельскохозяйственных культур	1.2	0,0008	0,0024	0,0015
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, птиц, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8	0,0026	0,0082	0,0050

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.).

На оцениваемом земельном участке расположено нежилое здание коровника, следовательно, на дату оценки на оцениваемом участке имеется центральное электроснабжение. К стоимости аналогов вносится повышающая корректировка на основании источника:

<https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков опубликовано 17.01.2020 г.



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета StarExpert на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, принадлежности или связанные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (неастрономные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,20	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется ее оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Таким образом, значение повышающей корректировки для аналогов №1-3 составит – 7% (среднее значение диапазона).

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	104510	80981,6	102666,38	13084,43	96052,66	0,14

Коэффициент вариации 14% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, однако все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{j=1}^n |K_{ij}| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{j=1}^n K_j^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{j=1}^n B_j}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0301003:313, общая площадь 10,2662 га, адрес объекта: Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 1а, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2020 года, составляет:

966 915 (Девятьсот шестьдесят шесть тысяч девятьсот пятнадцать) рублей.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:314, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.1. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Местоположение	Красноярский край, Ермаковский район, с. Нижний Суэтук	Красноярский край, Красно-туранский район, с. Восточное, д. Диссос, д. Листвягово	Красноярский край, Курагино, п. Подгорный
Кадастровый	24:13:0201003:76	24:22:1101002:378	24:13:1001005:211

номер			
Площадь, га	9,7013	15,8	7,3694
Цена предложения, руб.	300000	350000	180000
Стоимость 1 га, руб.	30923,69	22151,90	24000
Дата предложения	Февраль 2018 года	Октябрь 2019г.	Январь 2018 года
Вид разрешенного использования	Для растениеводства	Для растениеводства	Для растениеводства
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1 <https://ruads.org/>

← ↻ ↺ ruads.org Архив бесплатных объявлений 29 объявлений

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Auctioneers' website

Физлиц и юрлиц

Участок 9,7 га (СНТ, ДНП) ₽300,000

etpavovskoe/zemelnije_uchastki/uchastok_9-7_ga_dnp_1349921185

Категория	Земельный участок	Оператор	ГАО "Мегафон"
Контакт	Бригад	Тип	частное
Телефон	8737847474	Номер	1349921185
Адрес	с. Нижний Суягус, ул. Поляна	Метро	нет

Расположение: Россия, Иркутская область

Дата публикации: 15 Feb 2018


Дата объявления: 15 Feb 2018

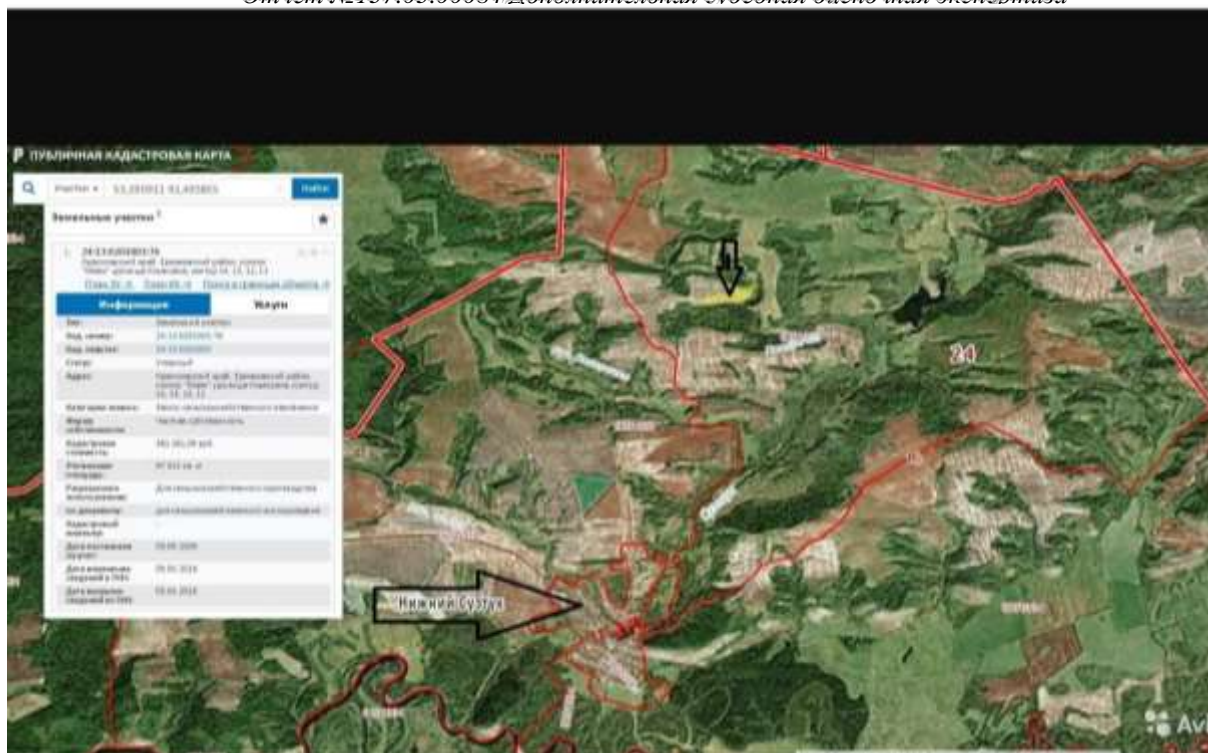
Дата окончания: 15 Feb 2018

Смотреть оригинальное объявление [открыть](#)

Иркутский район, Нижний Суягус. Категория: Земля сельскохозяйственного назначения. Разрешение использование по классификатору (опубликован): Для сельскохозяйственного производства. По документам: для сельскохозяйственного использования. Документы: свидетельство о собственности, кадастровый (межевой) план с выносом в натуру. Собственник, право собственности, не аренда. Подъезд до участка доступен круглый год, вдоль южной границы участка протекает ручей, с трех сторон березовая роща, то есть участок не в полях, на данный момент земля не разработана и используется под повар, Идеален для базы отдыха, фермерского хозяйства, разведения уток, гусей, пасеки, коневодства. Наличие в

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)





Аналог № 2

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

716 (Всего объявлений: 616)

Объявление по запросу

Участок 15.8 га (СНТ, ДНП) ₽350,000

krasnodar.kd/zemelnye_schastki/krasnodar_15.8_ga_snt_dnp_1826270210

Категория:	Земельный участок	Тип:	Частное
Адрес:	Краснодарский край, Красносулинский район	Номер:	1826270210
		Метро:	км 23.20000

Расположение: Россия, Краснодарский край

Дата публикации: 18.01.2019

Дата обновления: 18.01.2019

Дата окончания: 18.01.2019

Ссылка на оригинальное объявление: [открыть](#)

продан земельный участок. В собственности. Баллоктары: 462

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Кадастровый номер: [24.22.1101002.378](#)

Категория земель: Земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства

Земельный участок по адресу: [Краснодарский край, Красносулинский район, с. Восточный, д. Дарго, д. Дарго, д. Дарго, д. Дарго](#)

Уточненная площадь: 158 000 кв. м

Межевание: Проведено

Форма собственности: Частная собственность

Статус: Учтеный

Дата внесения в ЕГРН: 21.01.2018

Координаты: 54.108857, 81.718888

✖

[Посмотреть доступные документы](#)

Земельный участок
Дата обновления информации: 11.01.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуальное
Кадастровый номер	24:22:1101002:378
Дата присвоения кадастрового номера	21.01.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Красноярский край, Красноярский район, с. Восточное, д. Дюссос, д. Листяево
Площадь, кв. м	158000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	380790.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24-24/020-24/020/004/2016-725/1 от 03.02.2016
---	---

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Аналог № 3
<https://ruads.org/>

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertising Archive

Участок 7.5 га (СНТ, ДНП) ₽180,000

kurgino/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_ga_snt_dnp_1021442067

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Ольга	Тип	частное
Телефон	89020133294	Номер	1021442067
Адрес	Красноярский край, Курганское	Метро	нет

Расположение: Россия, Красноярский край

Дата публикации: Fri Jan 19 2018

Дата обновления: Sat Jan 20 2018

Дата скачивания: Sat Jan 20 2018

Снимок оригинального объявления: [открыть](#)

Фото
отсутствует

Участок находится не далеко от п. Подгорный Курганского района, есть возможность подключения к электросети.

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Земельный участок

Дата обновления информации: 05.01.2023

ДЕЙСТВИЕ: ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:23:1001005:211
Дата присвоения кадастрового номера	05.08.2016

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	0,2 км. на юг от ориентира: Красноярский край, Курганский район, п.Подгорный
Площадь, кв. м	73694
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	сельскохозяйственное использование

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	210027.90
Дата определения	01.01.2022
Дата вынесения	05.01.2023

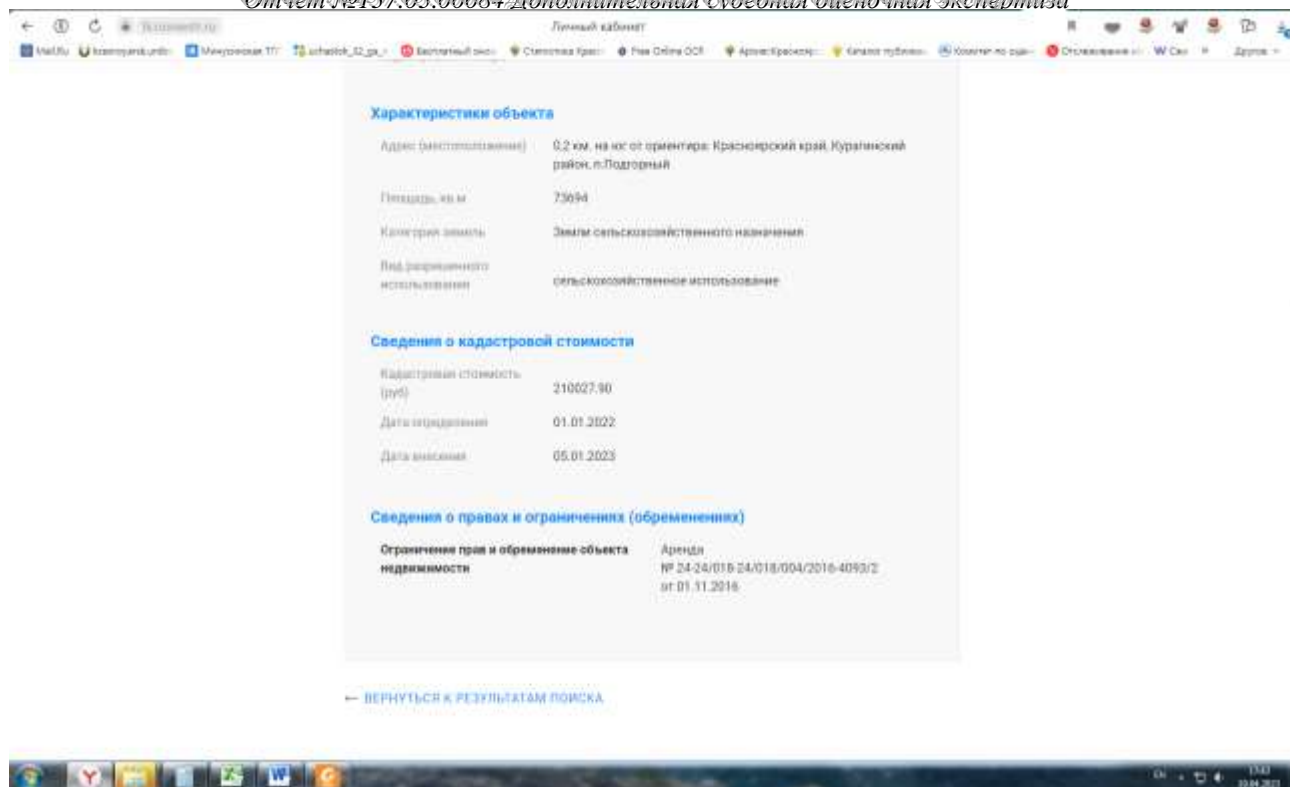


Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 1а	Красноярский край, Ермаковский район, колхоз "Маяк" урочище Ульяновка, контур 14, 13, 12, 11	Красноярский край, Краснотуранский район, с. Восточное, д. Диссос, д. Листьягово	Красноярский край, Курагино, п. Подгорный
Кадастровый номер		24:13:0201003:76	24:22:1101002:378	24:23:1001005:211
Источник информации		https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Цена продажи (предложения), руб.		300000	350000	180000
Площадь объекта, га	11,1968	9,7013	15,8	7,3694
Цена за 1 га., руб.		30923,69	22151,90	24425,33
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Корректировка		0,0%	0	35,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		30923,69	22151,9	32974,2
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		30923,69	22151,9	32974,2
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./га.		27831,32	19936,71	29676,78
4. Корректировка на дату предложения	18.06.2020 года	Февраль 2018 года	Октябрь 2019г.	Январь 2018 года
Корректировка		9,93%	0,00%	10,27%

Скорректированная стоимость, руб./га.		30594,97	19936,71	32724,59
5. Корректировка на площадь	11,1968	9,7013	15,8	7,3694
Корректировка		0,96	1,11	0,88
Скорректированная стоимость, руб./га.		29371	22130	28798
6. Корректировка на местоположение	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 1а	Красноярский край, Ермаковский район, колхоз "Маяк" урочище Ульяновка, контур 14, 13, 12, 11	Красноярский край, Краснотуранский район, с. Восточное, д. Диссос, д. Листвягово	Красноярский край, Курагино, п. Подгорный
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га.		29371,17	22129,75	28797,64
7. Корректировка на вид разрешенного использования	Для эксплуатации коровника	Для растениеводства	Для растениеводства	Для растениеводства
Корректировка		3,33	3,33	3,33
Скорректированная стоимость, руб./га.		97806	73692,07	95896,14
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Центральное электроснабжение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		7%	7%	7%
Скорректированная стоимость, руб./га.		104652,42	78850,51	102608,87
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		111732,23	78872,66	121429,91
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	312034,8			
Вес объекта-аналога V_i		2,793	3,956	2,570
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	9,319			
Весовой коэффициент объекта-аналога $V_k i$		0,30	0,43	0,28
Средневзвешенное значение стоимости 1 га, руб. для каждого аналога		31395,73	33511,47	28320,05
Итого скорректированная цена продажи, руб.		93 227,25		
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.		1 043 847		

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объектов аналогов №1,2 к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется. Аналог №3 принадлежит продавцу на праве долгосрочной аренды, к его стоимости необходимо ввести повышающую корректировку. Размер данной корректировки определен согласно источнику:

<https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2080-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

№	Земельный участок (категория, разрешенное использование), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Норматив аренды	Верхняя граница	Средняя величина
1	Земли населенных пунктов для размещения объектов, объектов и других объектов недвижимости, в том числе для размещения объектов	0,73	0,00	0,52
2	Земли населенных пунктов для размещения объектов строительства	0,38	0,00	0,31
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или коммунального назначения, жилищной или транспортной инфраструктуры	0,16	0,00	0,07
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,18	0,00	0,74
5	Для других целей	0,52	0,00	0,73
Получено на срок аренды земельного участка и корректировка на срок аренды на 49 лет				
6	* сроком аренды 49 лет (предоставлено распоряжением и учтено действующее законодательство для аренды земель)			1,00
7	* сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшейся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет незавершенных объектов, находящихся в том числе в незавершенном строительстве, а также с минимальным сроком действия договора аренды (не менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены незавершенные объекты недвижимости, в том числе незавершенного строительства	0,16	0,00	0,07
8	* сроком аренды до 10 лет, участок не предназначен для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,02	0,00	0,00
9	* сроком аренды до 5 лет, участок не предназначен для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,10	0,00	0,40

Среднее значение корректировки на вид права для земель сельхозназначения составляет 0,74, следовательно корректировка к стоимости аналога №3 составит: $1/0,74=1,35$ или +35%.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Размер корректировки был определен согласно источнику:

<https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda>

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рыночных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте [Stalbyl](#)

№	Предложения объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно 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	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ДНП, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,92	0,85	0,89	0,85	0,82
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 подъездных дорог	0,79	0,94	0,86	0,90	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,90	0,80	0,86	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,76	0,91	0,83	0,88	0,82	0,79

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ДНП - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижней границы значенй - цены ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими издержками застрахователя имущества

Согласно данному источнику значение скидки на торг для земель сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне от 0,72 до 0,90 в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка. Земельные участки, выбранные в качестве аналогов, расположены вблизи населенных пунктов, но поскольку земельный участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы находится непосредственно на границе населенного пункта, экспертом было принято решение применить верхнюю границу диапазона и скидку на торг к стоимости аналогов в размере 0,9 или -10%.

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2020 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в январе, феврале 2018 года, октябре 2019 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. К стоимости аналогов № 1,3 внесены корректировки на дату предложения в размере индекса потребительских цен:

Корректировка к стоимости аналога № 1 составит +9,93%:

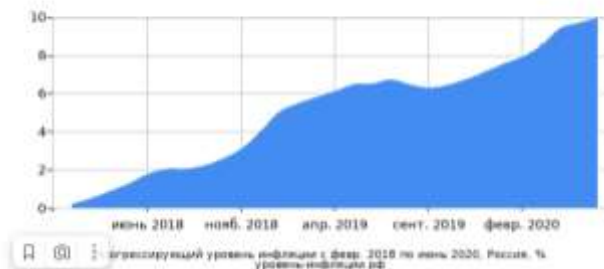
Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:
 2018 Февраль

Конечный месяц:
 2020 Июнь

Рассчитать 9.93 %



Корректировка к стоимости аналога № 3 составит +10,27%:

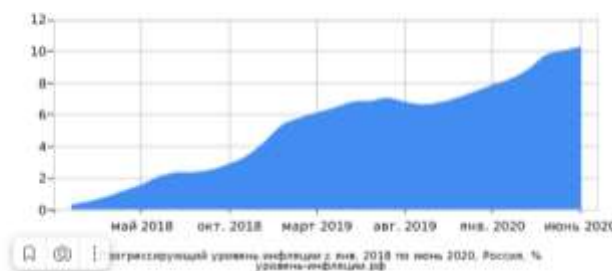
Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:
 2018 Январь

Конечный месяц:
 2020 Июнь

Рассчитать 10.27 %



5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Значение корректировки на площадь было определено по формуле, приведенной в источнике:

<https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2081-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2020-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)**

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынка земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^a$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.
 S – общая площадь земельного участка, кв.м.
 b – коэффициент активности рынка.
 a – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
 В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого расчеты StatExpert на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Kz)
более 1 млн. человек	0,784	-0,14	$K_z = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,691	-0,17	$K_z = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,660	-0,19	$K_z = (S_0/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,27	$K_z = (S_0/S_a)^{-0,27}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Kz)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,611	-0,25	$K_z = (S_0/S_a)^{-0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,578	-0,31	$K_z = (S_0/S_a)^{-0,31}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.
 S_a – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.

Корректировка для аналога №1 составит: $(11,1968 \text{ га}/9,7013 \text{ га})^{-0,31} = 0,96$;
 Корректировка для аналога №2 составит: $(11,1968 \text{ га}/15,8 \text{ га})^{-0,31} = 1,14$;
 Корректировка для аналога №3 составит: $(11,1968 \text{ га}/7,5 \text{ га})^{-0,31} = 0,88$.

6. Корректировка на местоположение земельного участка.

Объект оценки и аналог №3 расположены в Курагинском районе Красноярского края. Аналоги №1,2 находятся в соседних с ним Ермаковском и Краснотуранском районах Красноярского края. Курагинский, Краснотуранский и Ермаковский районы относятся к Южным районам Красноярского края с умеренным дискомфортом климата.²⁰ По почвенно-климатической зоне относится к VII группе «Южная лесостепь». Рядом проходит федеральная трасса Р-257.

Согласно анализу рынка объекта оценки для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования можно выделить следующие составляющие факторы локального местоположения:

- Почвенно-климатическая зона (по почвенно–климатическим характеристикам наиболее благоприятными территориями для ведения сельского хозяйства являются: Канско-Красноярская лесостепь, Лесостепь Причулымья, Южная Лесостепь, Степь на обыкновенных и южных черноземах. Также, согласно данным карты зон суровости Красноярского края (раздел 10.3 настоящего Отчета) только центральные и южные районы края характеризуются умеренным дискомфортом климата.

- Транспортная доступность земельного участка для грузового транспорта.
- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения и рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания.

По указанным факторам местонахождение объекта оценки и объектов аналогов совпадают.

Таким образом, объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения относительно объекта оценки и корректировка на местоположение не вводится (равна 0).

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). Оцениваемый земельный участок предназначен для эксплуатации нежилого здания коровника, все аналоги – для сельскохозяйственного использования (растениеводство). Согласно источнику <https://statielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2091-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda> вносится корректировка на вид разрешенного использования по среднему значению соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам участков:
 $0,0050/0,0015=3,33$.

²⁰ Карта зон суровости Красноярского края, 2001, Красноярский филиал ФГУП «Госцентр «Природа»

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (зубовиково 17.01.2020 1)

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения. ⁵¹

Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 с изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешенного использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорий земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам

Итоги расчета **StarReal** на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0			
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.5	1.1			
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, технических и иных культур, растениеводческих культур	1.2	0,0008	0,0024	0,0015
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8	0,0026	0,0082	0,0050

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.).

На оцениваемом земельном участке расположено нежилое здание коровника, следовательно, на дату оценки на оцениваемом участке имеется центральное электроснабжение. К стоимости аналогов вносится повышающая корректировка на основании источника:

<https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков опубликовано 17.01.2020 г.

🔍

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета StarExpert на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, принадлежности или связанные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (неастрономные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,20	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется ее оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Таким образом, значение повышающей корректировки для аналогов №1-3 составит – 7% (среднее значение диапазона).

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	104652,42	78850,51	102608,87	14343,26	95370,60	0,15

Коэффициент вариации 15% показывает, что изменчивость вариационного ряда является средней, однако все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{j=1}^n |K_{ij}| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^m K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^m B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0301003:314, общая площадь 11,1968 га, адрес объекта: Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Мурино, улица Ленина, 52а, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 18.06.2020, составляет:

1 043 847 (Один миллион сорок три тысячи восемьсот сорок семь) рублей.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:311, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.2. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://ruads.net/	https://ruads.net/	https://ruads.net/
Местоположение	Россия, Красноярский край, Емельяновский район, п.г.т. Емельяново, ул. Озерная, участок №5	Республика Хакасия, Алтайский, юго-западная окраина с.Белый Яр	Красноярский край, р-н Березовский
Кадастровый номер	24:11:0010101:751	19:04:010302:6	24:04:6203001:993

Площадь, кв.м.	600000	1000000	1500000
Цена предложения, руб.	1895	4021	3832
Стоимость 1 кв.м., руб.	316,62	248,69	391,44
Дата предложения	Октябрь 2018 года	Апрель 2018 года	Март 2018 года
Вид разрешенного использования	Магазины	Для строительства и эксплуатации автозаправочной станции на 5 топливозаправочных колонок	Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания
Право на землю	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1 <https://ruads.net/>

Участок 19 сот. (промназначения) ₽600,000

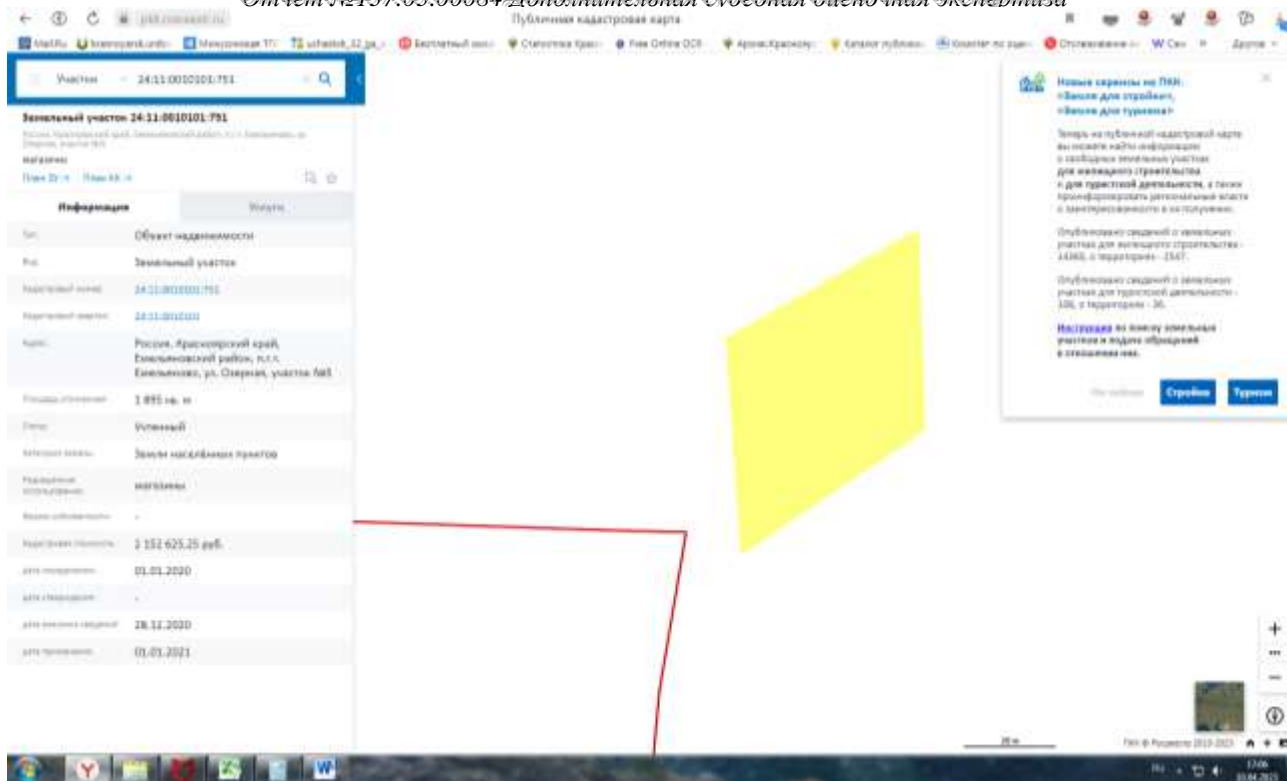
emedyuqwo/zemelnye_schastki/schestok_19_sot_promnaznacheniye_3310039681

Категория	Земельный участок	Тип	частный
Адрес	Волгоградский край, поселок городского типа Емеляново, Оаирная улица, 5	Номер	1310039681
		Метро	нет данных
		Расположение	Россия, Емеляново
		Дата публикации	Sun Oct 21 2018
		Дата обновления	Sun Oct 21 2018
		Дата окончания	Sun Oct 21 2018
		Ссылка оригинального объявления	открыть

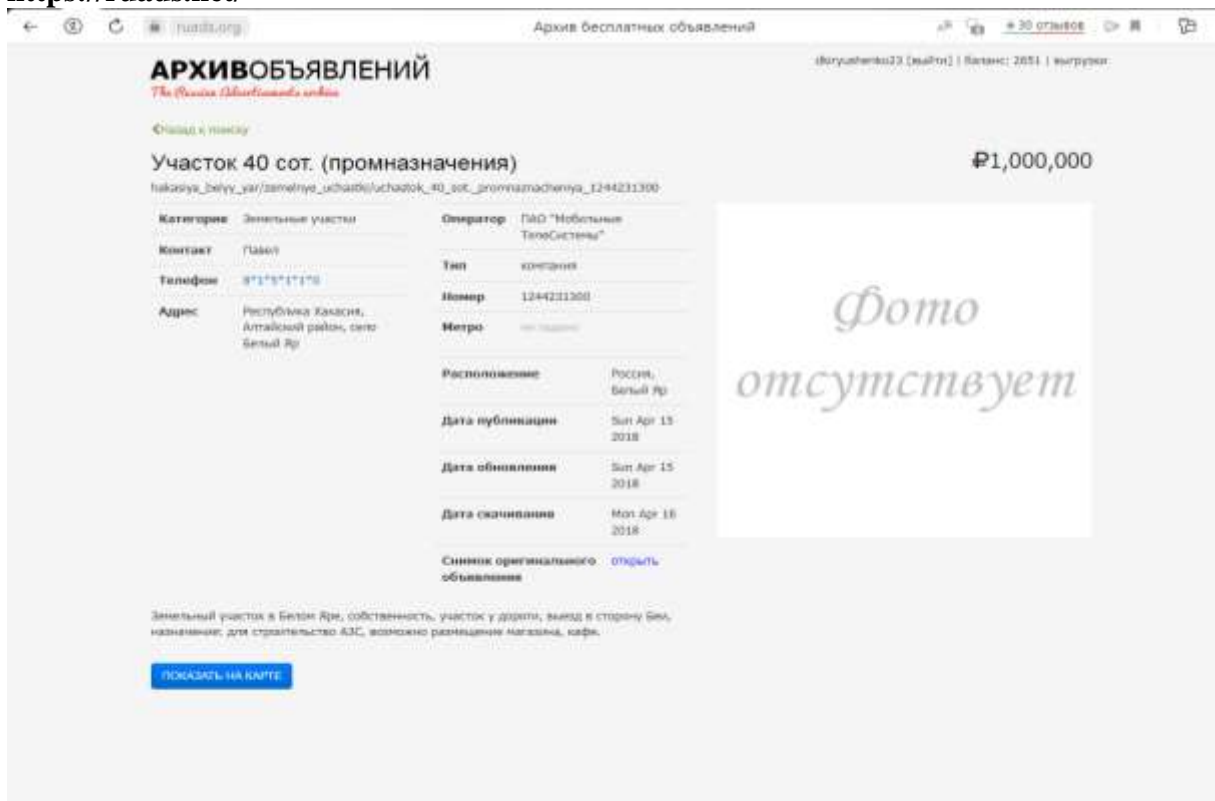
Участок первой линии, перед подъездом в мкр. Восточный Гараж (Емеляново), городской трафик в сторону: Мукомляно, Устьют, Рыкаты. Разрешенное использование - "Для размещения объектов торговли". Можно построить продуктовый магазин, строительный магазин. Кадастровый номер 24:11:0010101:751 Переуслуга права аренды. Договор на 9 лет (остаток 8 лет). Арендная плата 120 руб/год (оплачено до конца 2018 года), оплата повараргано. По участку сделана топография, получен градостроительный план, оплачено 100 рублей ГТС.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.18696241007328.92.67608187718264/19/@1b4ulz56qc?text=24%3A11%3A0010101%3A751&type=1&opened=24%3A11%3A10101%3A751>



Аналог № 2
<https://ruads.net/>



← ① ↻ 🌐 [Земельный.ру](#) Личный кабинет

📍 Mail.ru 📺 [Интернет.ру](#) 📺 [Мультирум ТВ](#) 📺 [сhatch_12_дс...](#) 📺 [Бесплатный кино](#) 📺 [Стелсика Кран](#) 📺 [Free Online OCR](#) 📺 [АркадаКран](#) 📺 [Каналы YouTube](#) 📺 [Контент по зад...](#) 📺 [Список видео](#) 📺 [W Сит](#) 📺 [Другое](#)

Сведения об объекте

Земельный участок

Дата обновления информации: 02.01.2023

Действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:04:0203001:993
Дата присвоения кадастрового номера	18.04.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (информационный)	Красноярский край, р-н Березовский
Площадь, кв. м	3832
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	предприятие торговли, общественного питания, бытового обслуживания

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость: 2577855.20

← ① ↻ 🌐 [Земельный.ру](#) Личный кабинет

📍 Mail.ru 📺 [Интернет.ру](#) 📺 [Мультирум ТВ](#) 📺 [сhatch_12_дс...](#) 📺 [Бесплатный кино](#) 📺 [Стелсика Кран](#) 📺 [Free Online OCR](#) 📺 [АркадаКран](#) 📺 [Каналы YouTube](#) 📺 [Контент по зад...](#) 📺 [Список видео](#) 📺 [W Сит](#) 📺 [Другое](#)

Характеристики объекта

Адрес (информационный)	Красноярский край, р-н Березовский
Площадь, кв. м	3832
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	предприятие торговли, общественного питания, бытового обслуживания

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2577855.20
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	26.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24:04:0203001:993/24:005/2017-1 от 20.02.2017
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.03.2017

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 2	Россия, Красноярский край, Емельяновский район, п.г.т. Емельяново, ул. Озерная, участок №5	Республика Хакасия, Алтайский, юго-западная окр.ина с.Белый Яр	Красноярский край, р-н Березовский
Кадастровый номер		24:11:0010101:751	19:04:010302:6	24:04:6203001:993
Источник информации		https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Цена продажи (предложения), руб.		600000	1000000	1500000
Площадь объекта, кв.м	5583	1895	4021	3832
Цена за 1 кв.м, руб.		316,62	248,69	391,44
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка		41,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		446,43	248,69	391,44
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		446,43	248,69	391,44
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		415,18	231,28	364,04
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2020 года	Май 2018 года	Апрель 2018 года	Март 2018 года
Корректировка		6,60%	7,01%	7,32%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		442,58	247,49	390,69
5. Корректировка на площадь	5583	1895	4021	3832
Корректировка		0,78	0,93	0,92
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		345	230	359
6. Корректировка на местоположение	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 2	Россия, Красноярский край, Емельяновский район, п.г.т. Емельяново, ул. Озерная, участок №5	Республика Хакасия, Алтайский, юго-западная окр.ина с.Белый Яр	Красноярский край, р-н Березовский
Корректировка		0,61	0,8	0,61
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		210,58	184,13	219,26
7. Корректировка на вид разрешенного использования	Для эксплуатации АЗС	Магазины	Для строительства и эксплуатации автозаправочной станции на 5 топливозаправочных колонок	Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		210,58	184,13	219,26
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Центральное электроснабжение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		7%	7%	7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		225,32	197,02	234,61

9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		435,21	109,87	240,83
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	785,91			
Вес объекта-аналога V_i		1,806	7,153	3,263
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	12,222			
Весовой коэффициент объекта-аналога $V_k i$		0,15	0,59	0,27
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м., руб. для каждого аналога		33,35	115,26	62,64
Итого скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		211,25		
Итого скорректированная цена продажи, руб.		1 179 409		

Обоснование вносимых корректировок

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для объекта аналогов №2, 3 к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется. Аналог №1 принадлежит продавцу на праве аренды, к его стоимости необходимо ввести повышающую корректировку. Размер данной корректировки определен согласно источнику:

<https://statielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2080-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Ассоциация
Экспертная оценка недвижимости
Статиелт
независимая экспертная организация

Правы аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Недвижимость / земельные участки (субъекты РФ: все)

Коэффициенты, выражающие отношение (удельная цена продажи земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельной цене продажи земельных участков, находящихся на праве собственности).

К расчету приняты цены при приближенных характеристиках участков: местоположение, наличие инженерной коммуникаций, составленные площадки участков.

Источники расчетов: Статиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку:

№	Земельный участок (категория, разрешенное использование), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения объектов, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для размещения объектов	0,73	0,99	0,82
2	Земли населенных пунктов для многоэтажного строительства	0,88	1,06	0,91
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или сельского назначения, жилищной или транспортной инфраструктуры	0,76	0,96	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,68	0,96	0,74
5	Для других целей	0,52	0,96	0,73
Получено на срок аренды земельного участка в скорректированном сроке аренды на 41 лет:				
6	* сроком аренды 49 лет, с установленным распределением из расчета цены и стоимости, для размещения объектов производственного назначения, для сельскохозяйственного назначения для других целей			1,00
7	* сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшейся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока действия договора, если на участке нет незавершенных объектов, недвижимости, а также частей незавершенных строительных работ, в случае окончания срока действия договора аренды (зачем 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены незавершенные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные работы	0,76	0,96	0,87
8	* сроком аренды до 10 лет, участок не предназначен для размещения объектов капитального строительства, с установленным сроком действия договора аренды (зачем 2/3 общего срока по договору)	0,62	0,96	0,79
9	* сроком аренды до 5 лет, участок не предназначен для размещения объектов капитального строительства, с установленным сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,38	0,96	0,49

Среднее значение корректировки на вид права для земель населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения составляет 0,82, корректировка на срок аренды до 20 лет – 0,87, следовательно, корректировка к стоимости аналога №1 составит: $1/(0,82 \times 0,87) = 1,41$ или +41%.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Размер корректировки был определен согласно источнику: <https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda>

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам реальных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt

№	Природа объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для «многоэтажной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные)» в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, оживленности и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно 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	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ДНП ² и СНТ ³ в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,92	0,85	0,88	0,85	0,82
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 подведенных дорог	0,79	0,94	0,86	0,90	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,90	0,80	0,86	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,76	0,91	0,83	0,88	0,82	0,79

Примечание:
 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ДНП - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней границы значенной - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками почвы.
 3. Земельные участки с возможностью изменения категории.

Среднее значение скидки на торг для земель под коммерческую застройку составляет 0,93 или -7%.

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2020 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в марте, мае, апреле 2018 года. К стоимости аналогов № 1-3 внесены корректировки на дату предложения в размере индекса потребительских цен:

Корректировка к стоимости аналога №1 составит +6,60%:

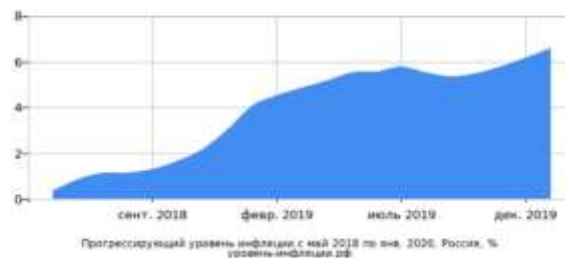
Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:
 2018 Май

Конечный месяц:
 2020 Январь

Рассчитать 6.60 %



Корректировка к стоимости аналога №2 составит +7,01%:

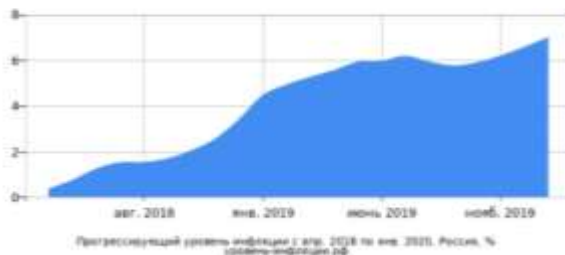
Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:
 2018 Апрель

Конечный месяц:
 2020 Январь

Рассчитать 7.01 %



Корректировка к стоимости аналога №3 составит +7,32%:

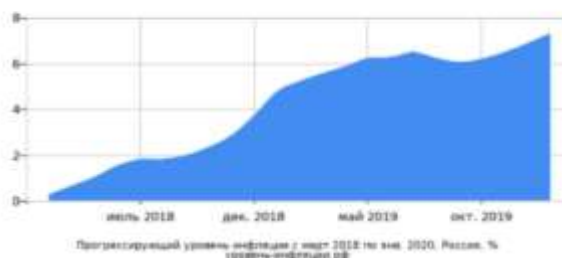
Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:
 2018 Март

Конечный месяц:
 2020 Январь

Рассчитать 7.32 %



5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Значение корректировки на площадь было определено по формуле, приведенной в источнике:

<https://statielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2081-na-masshtab-razmer-obschchuyu-ploshchad-zemnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2020-goda>

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией

$$C = b \cdot S^a$$

C - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.

S - общая площадь земельного участка, кв.м.

b - коэффициент активности рынка.

a - коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади

Итоги расчета StatExpert на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _п)
Более 1 млн. человек	0,784	-0,14	$K_{п} = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,691	-0,17	$K_{п} = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,660	-0,19	$K_{п} = (S_0/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,23	$K_{п} = (S_0/S_a)^{-0,23}$

Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _п)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,611	-0,25	$K_{п} = (S_0/S_a)^{-0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,578	-0,31	$K_{п} = (S_0/S_a)^{-0,31}$

S₀ - общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.

S_a - общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.

Корректировка для аналога №1 составит: $(5583 \text{ кв.м.}/1895 \text{ кв.м.})^{-0,23}=0,78$;
 Корректировка для аналога №2 составит: $(5583 \text{ кв.м.}/4021 \text{ кв.м.})^{-0,23}=0,93$;
 Корректировка для аналога №3 составит: $(5583 \text{ кв.м.}/3832 \text{ кв.м.})^{-0,23}=0,92$.

6. Корректировка на местоположение земельного участка (по статусу населенного пункта).

Объект оценки расположен в д. Белый Яр Курагинского района Красноярского края. Аналог № 1 предлагался к продаже в пгт.Емельяново Емельяновского района Красноярского края; Аналог № 2 – в с.Белый Яр Алтайского района Республики Хакасия, Аналог №3 в пгт.Березовка Березовского района Красноярского края. Согласно классификации населенных пунктов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости 2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1, деревня Белый Яр Курагинского района относится к прочим населенным пунктам. Пгт.Емельяново и пгт.Березовка являются населенными пунктами в ближайшей окрестности областного центра – г.Красноярска.

С.Белый Яр Алтайского района Республики Хакасия является райцентром сельскохозяйственного района.

Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,58
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,60	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,61

82

Таким образом, корректировка на местоположение к стоимости аналогов №1, 3 составит: $0,49/0,80=0,61$, корректировка к стоимости аналога № 2 составит: $0,49/0,61=0,8$.

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). Оцениваемый земельный участок и все найденные аналоги являются земельными участками торгового назначения, поэтому корректировка не применяется.

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.).

На оцениваемом земельном участке расположено нежилое здание АЗС, следовательно, на дату оценки на оцениваемом участке имеется центральное электроснабжение. К стоимости аналогов вносится повышающая корректировка на основании источника:

<https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков опубликовано 17.01.2020 г.з



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета StarExpert на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, принадлежащие или связанные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенный, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,20	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не требует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Таким образом, значение корректировки для аналогов №1-3 составит – 7% (среднее значение диапазона).

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	225,32	197,02	234,61	19,58	218,98	0,09

Коэффициент вариации 9% показывает, что изменчивость вариационного ряда является незначительной, поэтому все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{i=1}^n |K_i| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта;

K_{ij} – величина j -ой корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:0301003:311, общая площадь 5583 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 2, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2020 года, составляет:

1 179 409 (Один миллион сто семьдесят девять тысяч четыреста девять) рублей.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:2601003:162, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.3. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://ruads.org/	https://ruads.net/	https://ruads.org/
Местоположение	Российская Федерация, Республика Хакасия, г Саяногорск, ул Дачная, 4Г	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Березовка, поселок городского типа Березовка, улица	Республика Хакасия, г. Саяногорск, ул. Индустриальная, 35ф

		Тракторная, земельный участок 70д	
Кадастровый номер	19:03:030203:7325	24:04:6101017:856	19:03:030102:873
Площадь, кв.м.	4000000	1535000	600000
Цена предложения, руб.	40910	9000	6068
Стоимость 1 кв.м., руб.	97,78	170,56	98,88
Дата предложения	Декабрь 2019 года	Февраль 2018 года	Ноябрь 2018 года
Вид разрешенного использования	Склады	Объекты складского назначения разного профиля	Для размещения промышленных предприятий
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://ruads.org/>

Архив бесплатных объявлений

dkryutchenko23 [выйти] | баланс: 827 | выгрузка

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

Фильтры и параметры

Участок 4.09 га (промназначения) ₽4,000,000

uznalogovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.09_ga_promyshlennyya_1878475551

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Васильев	Тип	компания
Телефон	89029421474	Номер	1878475551
Адрес	Республика Хакасия, городской округ: Саяногорск, Саяногорск	Метро	нет станции
Расположение	Россия, Саяногорск		
Дата публикации	Mon Dec 30 2019		
Дата обновления	Mon Dec 30 2019		
Дата скачивания	Mon Dec 30 2019		
Список оригинального объявления	открыть		

Продается участок складского назначения, общей площадью 40910 кв.м., ул Давыда Ф. Реальному покупателю возможен торг

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Фото
отсутствует

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?KN=23:37:0801002:400>

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 14.02.2023

[действия](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	19:03:030203:7325
Дата присвоения кадастрового номера	31.10.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Хакасия, г. Саяногорск, ул. Денная, 4Г
Площадь, кв. м	40910
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Склады

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	28651318.50
Дата определения	01.01.2022
Дата взыскания	06.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 19:03:030203:7325-19/003/2017-1 от 31.10.2017
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.10.2017 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 02.02.2021 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 13.02.2023

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Аналог № 2

<https://ruads.net/>

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
7.6 Оценка Объектов Недвижимости

Участок 90 сот. (промназначения) **₽1,535,000**

kosovskiy_kay_beregovka/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_promnaznacheniya_1073938360

Категория	Земельные участки	Тип	компании
Адрес	ул Трактовая	Номер	1073938360
		Метро	м. БУДУЩЕЕ

Расположение: Россия, Березовка

Дата публикации:Tue Feb 13 2018

Дата обновления:Tue Feb 13 2018

Дата окончания:Tue Feb 13 2018

Ссылка оригинального объявления: [открыть](#)

Продан ровный участок 90 соток, под размещение логарма, садовод, боксов, стоянок грузового транспорта, угольный склад, производственные помещения, склады, оградительный!!! СОБСТВЕННИК!!!

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.025264306019,93.15128060421587/19/@1b4ulz56qc?text=24%3A04%3A6101017%3A856&type=1&nameTab&indexTab&opened=24%3A4%3A6101017%3A856>

Публичная кадастровая карта

Участки: 24-04-010017-096

Земельный участок 24-04-010017-096

Объект недвижимости

Тип	Объект недвижимости
№	Земельный участок
Кадастровый номер	24-04-010017-096
Кадастровый номер	24-04-010017
Категория	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Березовка, поселок городского типа Березовка, улица Трактовая, земельный участок 704
Площадь участка	9 000 кв. м
Степень	Условно
История земли	Земли населенных пунктов
Назначение использования	объекты складского назначения различного назначения
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	5 043 400 руб.
дата публикации	01.01.2023
дата окончания	-
дата введения в эксплуатацию	28.12.2022
дата окончания	01.01.2023

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 02.01.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Степень объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:04:0101017:056
Дата присвоения кадастрового номера	26.03.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Березовка, поселок городского типа Березовка, улица Троицкая, земельный участок 70д
Площадь, кв.м	9000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	объекты складского назначения различного профиля

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8063400.00
Дата определения	01.01.2022
Дата вычисления	28.12.2022

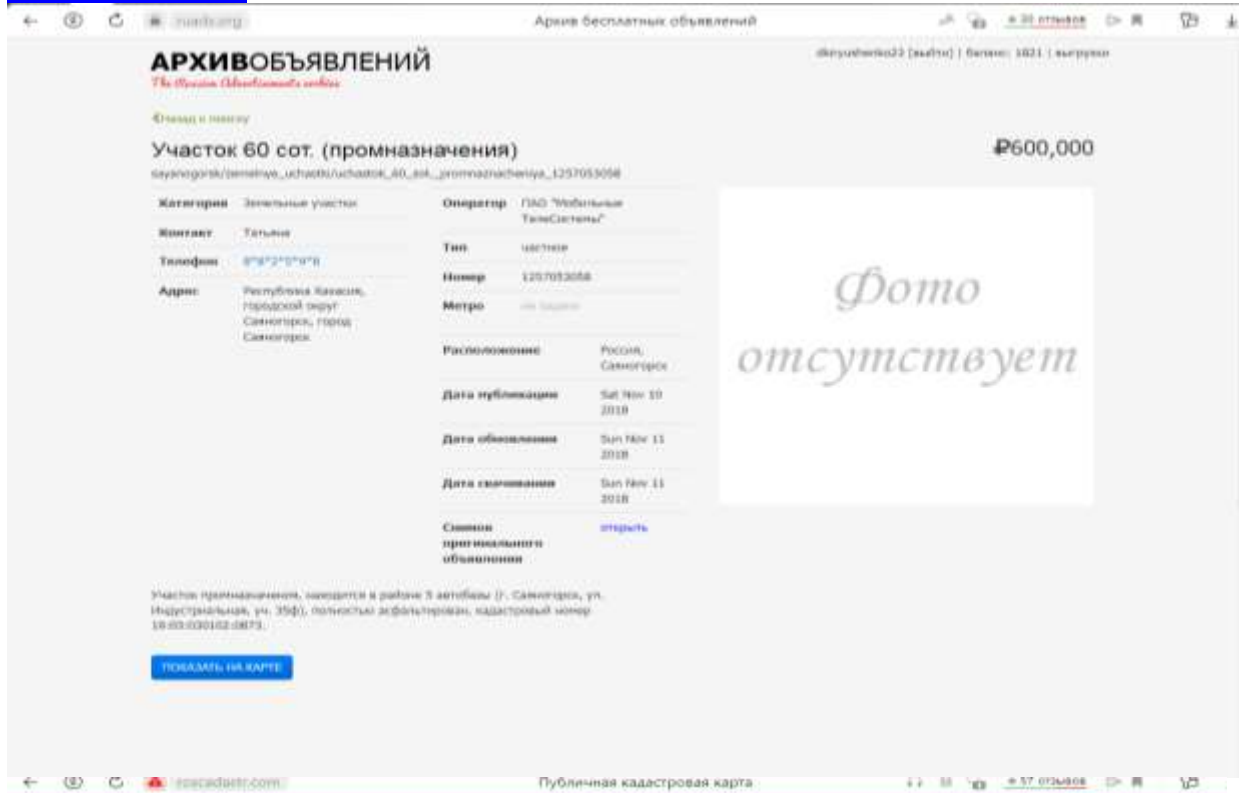
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24:04:0101017:056:04/107/2020:2 от 10.07.2020
---	---

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Аналог № 3

<https://ruads.org/>



На дату предложения ВРИ земельного участка был – для размещения промышленных предприятий (скриншот выше), на дату составления заключения ВРИ изменен на «оборудованные площадки для занятий спортом».

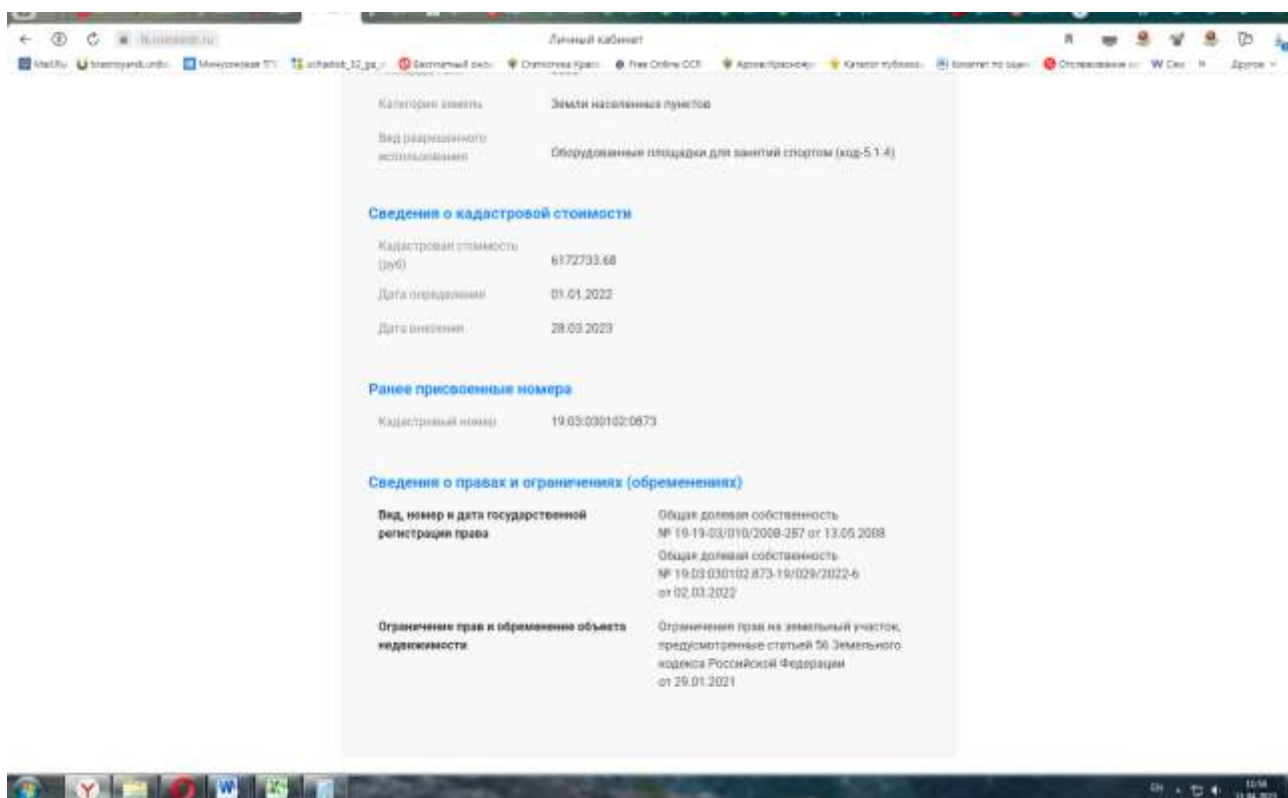
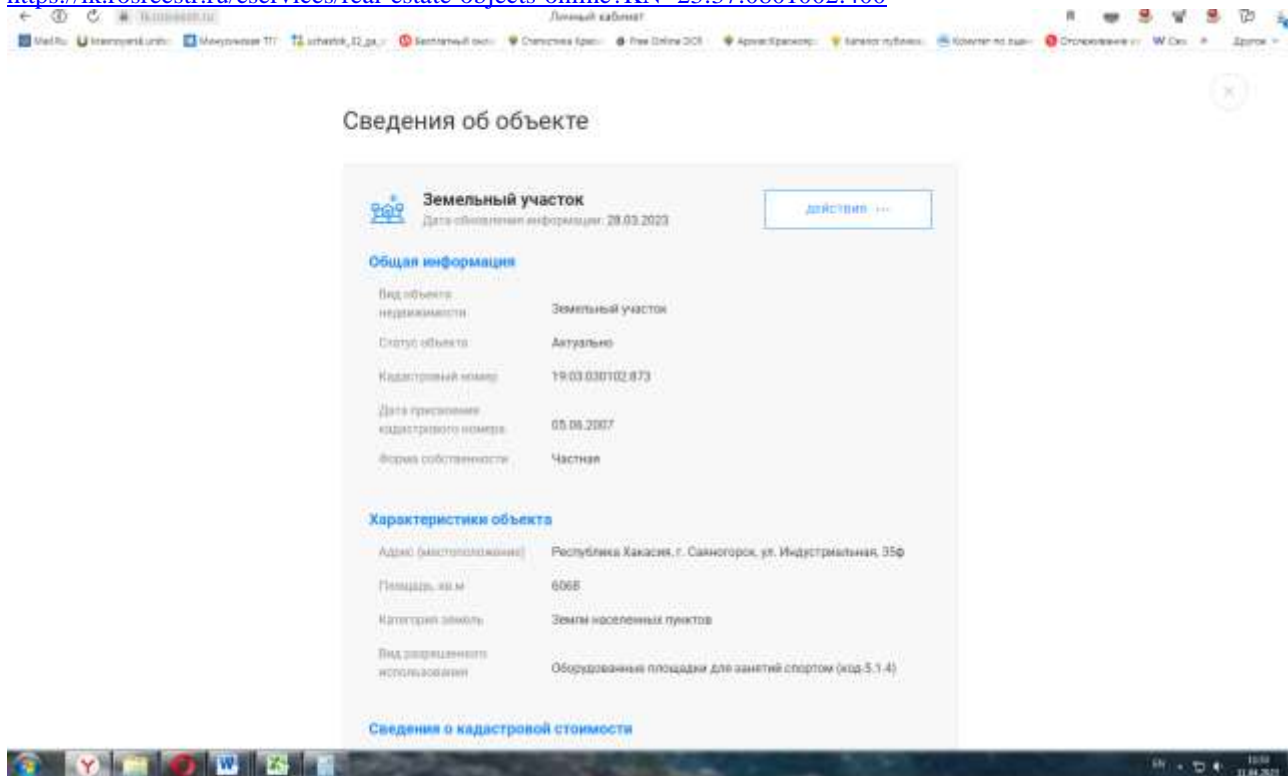


Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Березовское, улица Зелёная, 1а, участок 1	Российская Федерация, Республика Хакасия, г Саяногорск, ул Дачная, 4Г	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Березовка, поселок го-	Республика Хакасия, г. Саяногорск, ул. Индустриальная, 35Ф

			родского типа Березовка, улица Тракторная, земельный участок 70д	
Кадастровый номер		19:03:030203:7325	24:04:6101017:856	19:03:030102:873
Источник информации		https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Цена продажи (предложения), руб.		4000000	1535000	600000
Площадь объекта, кв.м	27466	40910	9000	6068
Цена за 1 кв.м, руб.		97,78	170,56	98,88
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		97,78	170,56	98,88
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		97,78	170,56	98,88
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		90,94	158,62	91,96
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2020 года	Декабрь 2019 года	Февраль 2018 года	Ноябрь 2018 года
Корректировка		0,00%	7,54%	4,85%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		90,94	170,58	96,42
5. Корректировка на площадь	27466	40910	9000	6068
Корректировка		1,10	0,77	0,71
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		100	131	68
6. Корректировка на местоположение	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Березовское, улица Зелёная, 1а, участок 1	Российская Федерация, Республика Хакасия, г Саяногорск, ул Дачная, 4Г	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Березовка, поселок городского типа Березовка, улица Тракторная, земельный участок 70д	Республика Хакасия, г. Саяногорск, ул. Индустриальная, 35ф
Корректировка		0,71	0,64	0,71
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		71,02	84,06	48,61
7. Корректировка на категорию земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		71,02	84,06	48,61
8. Корректировка на вид разрешенного использования	Для эксплуатации столлярного цеха	Склады	Объекты складского назначения различного профиля	Для размещения промышленных предприятий
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		71,02	84,06	48,61

9. Корректировка на инженерные коммуникации	Центральное электроснабжение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		7%	7%	7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		75,99	89,94	52,01
9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		49,92	116,3	62,6
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	228,82			
Вес объекта-аналога V_i		4,584	1,968	3,655
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	10,207			
Весовой коэффициент объекта-аналога $V_k i$		0,45	0,19	0,36
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м., руб. для каждого аналога		34,12	17,36	18,62
Итого скорректированная цена продажи, руб.		70,10		
Итого скорректированная цена продажи округленно, руб.		1 925 367		

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для найденных аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Размер корректировки был определен согласно источнику: <https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda>

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

Коефициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рыночных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и эстетичности окружающей территории, вида рекреационного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, эстетичности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ПТХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), эстетичности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от прилегаемости к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), эстетичности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развитости общественного транспорта	0,79	0,92	0,85	0,88	0,85	0,82
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 участка	0,79	0,94	0,86	0,90	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от прилегаемости к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,90	0,80	0,86	0,79	0,75
7	Земельный участок сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,76	0,91	0,83	0,86	0,82	0,79

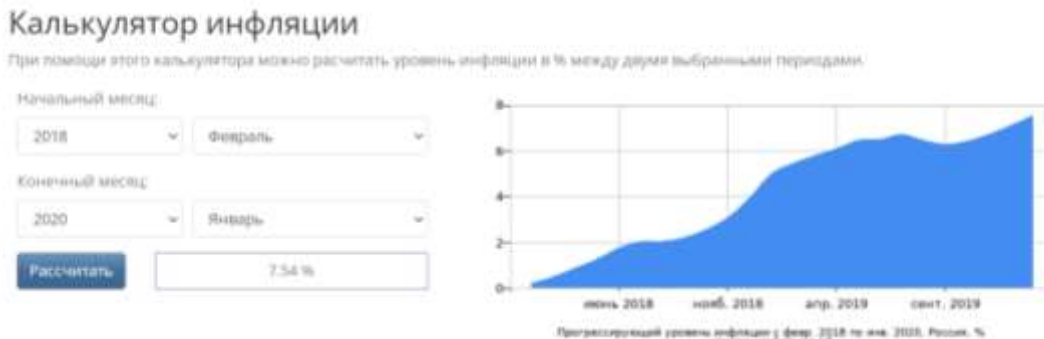
Примечания:
 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ПТХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидок (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими значениями капитализации земельных участков.

Среднее значение скидки на торг для земель под коммерческую застройку составляет 0,93 или -7%.

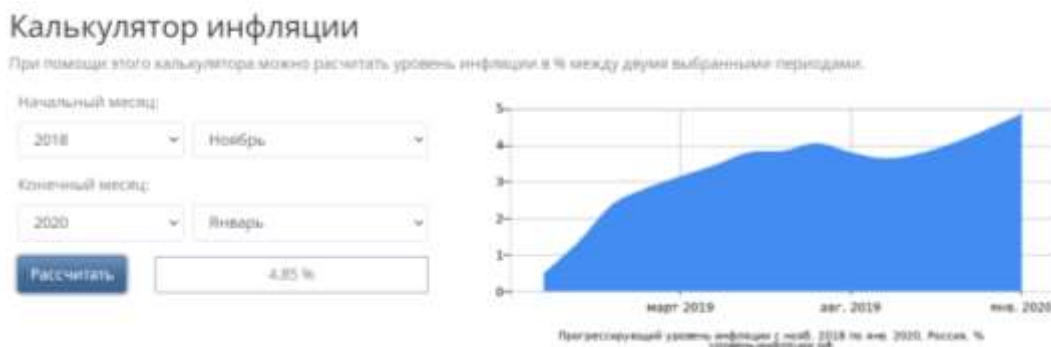
4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2020 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в декабре 2019 года, феврале, ноябре 2018 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналога № 1 не требуется. К стоимости аналогов № 2, 3 внесена корректировки на дату предложения в размере индекса потребительских цен:

Корректировка к стоимости аналога № 2 составит +7,54%:



Корректировка к стоимости аналога № 3 составит +4,85%:



5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Значение корректировки на площадь было определено по формуле, приведенной в источнике:

<https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2081-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2020-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2020 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынка земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^a$$

С - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.
 S - общая площадь земельного участка, кв.м.
 b - коэффициент активности рынка.
 a - коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
 В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого расчеты StatExpert на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн человек	0.784	-0.14	$K_s = (S_0/S_a)^{-0.14}$
от 400 тыс. до 1 млн человек	0.691	-0.17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0.17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0.660	-0.19	$K_s = (S_0/S_a)^{-0.19}$
поселения до 50 тыс. человек	0.619	-0.23	$K_s = (S_0/S_a)^{-0.23}$

Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Ks)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0.611	-0.25	$K_s = (S_0/S_a)^{-0.25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0.578	-0.31	$K_s = (S_0/S_a)^{-0.31}$

S₀ - общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.
 S_a - общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.

Корректировка для аналога №1 составит: $(27466 \text{ кв.м.}/40910 \text{ кв.м.})^{-0.23} = 1,10$;

Корректировка для аналога №2 составит: $(27466 \text{ кв.м.}/9000 \text{ кв.м.})^{-0,23}=0,77$;

Корректировка для аналога №3 составит: $(27466 \text{ кв.м.}/6068 \text{ кв.м.})^{-0,23}=0,71$.

6. Корректировка на местоположение земельного участка (по статусу населенного пункта).

Объект оценки расположен в с. Березовское Курагинского района Красноярского края. Аналоги № 1,3 предлагались к продаже в г. Саяногорске Республики Хакасия, Аналог №2 - в пгт.Березовка Березовского района Красноярского края. Согласно классификации населенных пунктов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости 2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1, с. Березовское Курагинского района относится к прочим населенным пунктам. Пгт.Березовка является населенным пунктом в ближайшей окрестности областного центра, г. Саяногорск относится к райцентрам с развитой промышленностью:

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,58
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,60	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,61

82

Таким образом, корректировка на местоположение к стоимости аналога № 2 составит: $0,51/0,81=0,64$; корректировка для аналогов № 1,3 составит: $0,51/0,72=0,71$.

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). Оцениваемый земельный участок и все аналоги - участки производственно-складского назначения, поэтому корректировка не применяется.

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.).

На оцениваемом земельном участке расположено нежилое здание столярного цеха, следовательно, на дату оценки на оцениваемом участке имеется центральное электроснабжение. К стоимости аналогов вносится повышающая корректировка на основании источника: <https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков опубликовано 17.01.2020 г. [3]

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета StatExpert на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, провайдентности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (неаэрированные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трёхфазное напряжение)	1,06	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,25	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подсоединены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границы.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Таким образом, значение корректировки для аналогов №1-3 составит – 7% (среднее значение диапазона).

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n - 1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	75,99	89,94	52,01	19,18	72,65	0,26

Коэффициент вариации 26% показывает, что изменчивость вариационного ряда является значительной, однако, все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта;

K_{ij} – величина j-ой корректировки i-го объекта-аналога;

B_i – вес i-го объекта-аналога;

B_{ki} – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:2601003:162, общая площадь 27466 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Березовское, улица Зеленая, 1а, участок 2, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2020 года, составляет:

1 925 367 (Один миллион девятьсот двадцать пять тысяч триста шестьдесят семь) рублей.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:23:2601003:158, являющегося Объектом судебной оценочной экспертизы, в рамках сравнительного подхода

Объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах, предложенных к продаже за исследуемый период времени на исследуемой территории представлен в таблице 2.3.6.3. настоящего заключения. **В качестве объектов-аналогов для расчета подбирались объекты, имеющие одинаковый вид разрешенного использования, схожее местоположение и площадь с оцениваемым объектом.**

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://ruads.org/	https://ruads.net/	https://ruads.org/
Местоположение	Российская Федерация, Республика Хакасия, г Саяногорск, ул Дачная, 4Г	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Березовка, поселок городского типа Березовка, улица Тракторная, земельный участок 70д	Республика Хакасия, г. Саяногорск, ул. Индустриальная, 35ф
Кадастровый номер	19:03:030203:7325	24:04:6101017:856	19:03:030102:873
Площадь, кв.м.	4000000	1535000	600000
Цена предложения, руб.	40910	9000	6068
Стоимость 1 кв.м., руб.	97,78	170,56	98,88
Дата предложения	Декабрь 2019 года	Февраль 2018 года	Ноябрь 2018 года
Вид разрешенного использования	Склады	Объекты складского назначения разного профиля	Для размещения промышленных предприятий
Право на землю	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Аналог №1

<https://ruads.org/>

Архив бесплатных объявлений

dkryutchenko23 [выйти] | баланс: 827 | выгрузка

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russia Information Service

Фонд в банке

Участок 4.09 га (промназначения) ₽4,000,000

sayanogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.09_ga_promnatcheniya_1878475551

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Василий	Тип	компания
Телефон	89029421474	Номер	1878475551
Адрес	Республика Хакасия, городской округ Саяногорск, Саяногорск	Метро	нет станции
Расположение	Россия, Саяногорск		
Дата публикации	Max Dec 30 2019		
Дата обновления	Max Dec 30 2019		
Дата скачивания	Max Dec 30 2019		
Синхронизация оригинального объявления	открыть		

Продается участок складского назначения, общей площадью 40910 кв.м., ул Дачная 4г. Реальному покупателю возможен торг

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 14.02.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуальный
Кадастровый номер	19:03:030203:7325
Дата прекращения кадастрового номера	31.10.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Хакасия, г. Сайногорск, ул. Дачная, 4Г
Площадь, кв. м	40910
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Склады

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	28651318.50
Дата определения	01.01.2022
Дата взыскания	06.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 19:03:030203:7325-19/003/2017-1 от 31.10.2017
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.10.2017 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 02.02.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 13.02.2023

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Аналог № 2

<https://ruads.org/>

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russia Advertisements archive

Участок 90 сот. (промназначения) ₽1,535,000

Категория: Зональные участки | Тип: компания

Адрес: ул Травтовая | Номер: 1073958160 | Метро: не указано

Расположение: Россия, Барнаула

Дата публикации: Tue Feb 13 2018

Дата объявления: Tue Feb 13 2018

Дата окончания: Tue Feb 13 2018

Список оригинального объявления: [открыть](#)

Продан ровный участок 90 соток, под размещение пилорамы, складов, боксов, станков, грузового трактора, угловой склад, производственные помещения, склады, спецхранения!!! СОБСТВЕННИК!!!

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.025264306019,93.15128060421587/19/@1b4ulz56qc?text=24%3A04%3A6101017%3A856&type=1&nameTab&indexTab&opened=24%3A4%3A6101017%3A856>

Земельный участок 24-04-010017-856

Информация

Тип:	Объект недвижимости
№:	Земельный участок
Кадастровый номер:	24-04-010017-856
Кадастровый номер:	24-04-010017
Категория:	Российская Федерация, Алтайский край, Барнаульский муниципальный район, городское поселение поселок Барнаула, поселок городского типа Барнаула, улица Травтовая, земельный участок 70ц
Площадь участка:	9 000 кв. м
Степень:	Условно
История земли:	Земля извлечена из государственной собственности
Назначение/назначение:	объекты складского назначения различного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	5 063 400 руб.
дата образования:	01.01.2023
дата прекращения:	-
дата введения в эксплуатацию:	28.12.2022
дата окончания:	01.01.2023

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?KN=23:37:0801002:400>

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 07.01.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:04:0101017:056
Дата прекращения кадастрового номера	28.03.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Березовка, поселок городского типа Березовка, улица Трактовая, земельный участок 70д
Площадь, кв.м	9000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	объекты складского назначения различного профиля

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Березовка, поселок городского типа Березовка, улица Трактовая, земельный участок 70д
Площадь, кв.м	9000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	объекты складского назначения различного профиля

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8063400.00
Дата определения	01.01.2022
Дата окончания	28.12.2022

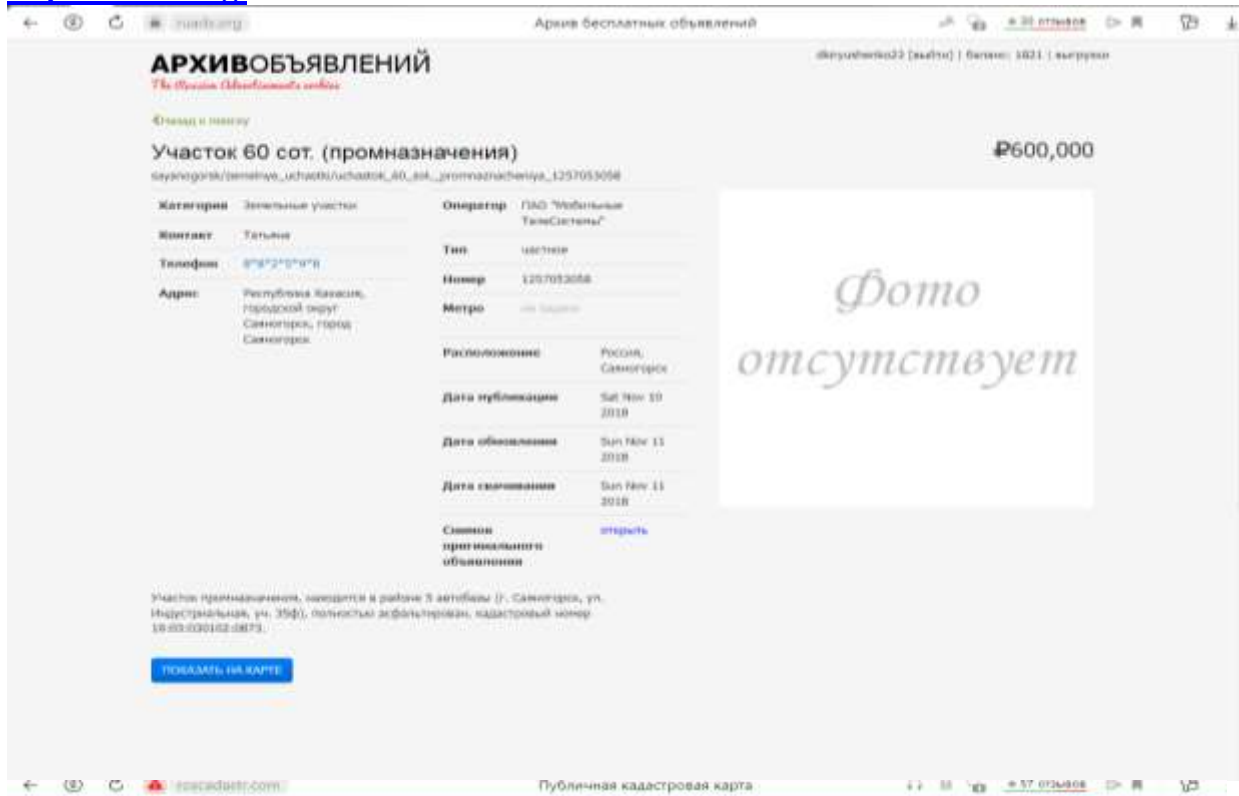
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24:04:0101017:056:24/107/2020:2 от 10.07.2020
---	--

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

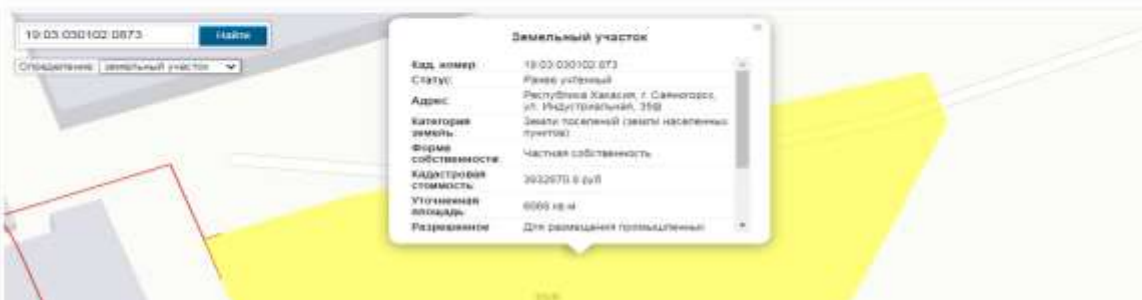
Аналог № 3

<https://ruads.org/>



Публичная кадастровая карта Расчет земельного налога

Публичная кадастровая карта



На дату предложения ВРИ земельного участка был – для размещения промышленных предприятий (скриншот выше), на дату составления заключения ВРИ изменен на «оборудованные площадки для занятий спортом».

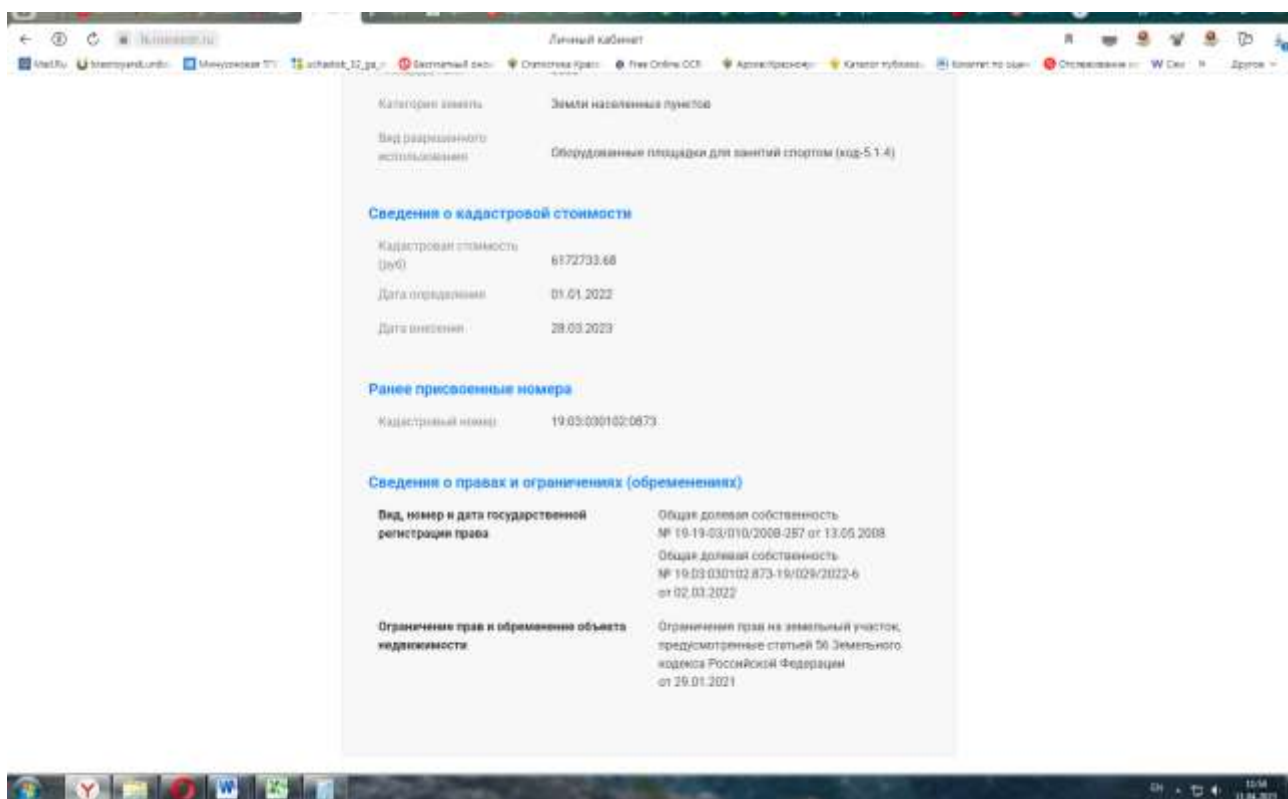
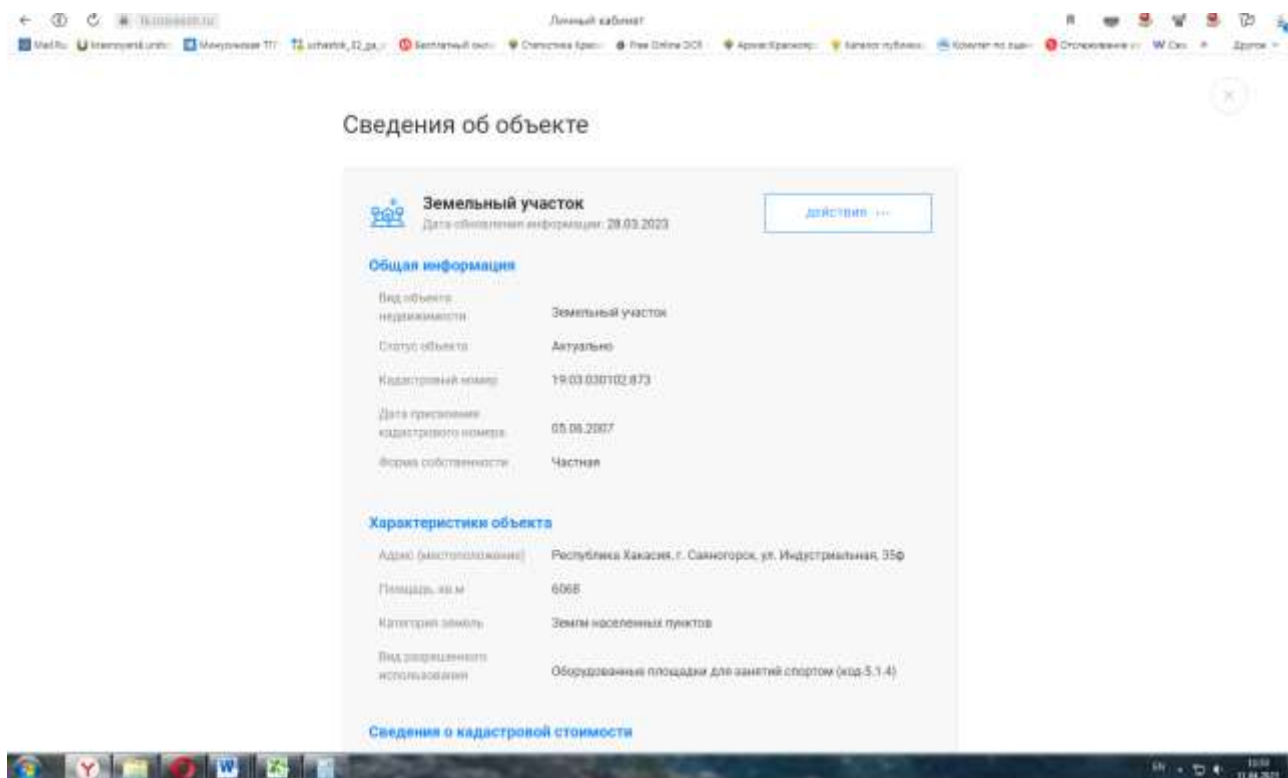


Таблица корректировок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Березовское, улица Зелёная, 1а, участок 1	Российская Федерация, Республика Хакасия, г Саяногорск, ул Дачная, 4Г	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Бере-	Республика Хакасия, г. Саяногорск, ул. Индустриальная, 35Ф

			зовка, поселок городского типа Березовка, улица Тракторная, земельный участок 70д	
Кадастровый номер		19:03:030203:7325	24:04:6101017:856	19:03:030102:873
Источник информации		https://ruads.net/	https://ruads.net/	https://ruads.net/
Цена продажи (предложения), руб.		4000000	1535000	600000
Площадь объекта, кв.м	47963	40910	9000	6068
Цена за 1 кв.м, руб.		97,78	170,56	98,88
1. Корректировка на право земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		97,78	170,56	98,88
2. Корректировка на условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		97,78	170,56	98,88
3. Корректировка на торг, условия продажи	Чистая продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		90,94	158,62	91,96
4. Корректировка на дату предложения	01.01.2020 года	Декабрь 2019 года	Февраль 2018 года	Ноябрь 2018 года
Корректировка		0,00%	7,54%	4,85%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		90,94	170,58	96,42
5. Корректировка на площадь	47963	40910	9000	6068
Корректировка		0,96	0,68	0,62
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		87,30	115,99	59,78
6. Корректировка на местоположение	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Березовское, улица Зелёная, 1а, участок 1	Российская Федерация, Республика Хакасия, г Саяногорск, ул Дачная, 4Г	Российская Федерация, Красноярский край, Березовский муниципальный район, городское поселение поселок Березовка, поселок городского типа Березовка, улица Тракторная, земельный участок 70д	Республика Хакасия, г. Саяногорск, ул. Индустриальная, 35ф
Корректировка		0,71	0,64	0,71
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		61,98	74,24	42,44
7. Корректировка на вид разрешенного использования	Для эксплуатации гаража	Склады	Объекты складского назначения различного профиля	Для размещения промышленных предприятий
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		61,98	74,24	42,44
8. Корректировка на инженерные коммуникации	Центральное электроснабжение	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		7%	7%	7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		66,32	79,44	45,41

9. Ранжирование скорректированных цен				
Абсолютная величина валовой корректировки объекта-аналога (сумма корректировок для данного аналога) K_i		40,14	125,44	68,33
Суммарная абсолютная величина валовой корректировки всех объектов-аналогов $\sum K_i$	233,91			
Вес объекта-аналога V_i		5,827	1,865	3,423
Суммарный вес объектов-аналогов $\sum V_i$	11,115			
Весовой коэффициент объекта-аналога $V_k i$		0,52	0,17	0,31
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м., руб. для каждого аналога		34,75	13,35	13,99
Итого скорректированная цена продажи, руб./кв.м.	62,09			
Итого скорректированная цена продажи, руб.	2 978 023			

1. Корректировка на передаваемое право на земельный участок. Имущественное право на участок, являющийся объектом судебной оценочной экспертизы - право собственности. Для найденных аналогов к продаже также предлагается право собственности, корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании), финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Сделки купли-продажи по всем объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то есть расчет собственными средствами, поэтому для аналогов корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг, условия продажи. Цены объектов-аналогов являются ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Размер корректировки был определен согласно источнику: <https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda>

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

Коефициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рыночных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно 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	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ПТХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от прилегаемости к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развитости общественного транспорта	0,79	0,92	0,85	0,88	0,85	0,82
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 участка	0,79	0,94	0,86	0,90	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от прилегаемости к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,90	0,80	0,86	0,79	0,75
7	Земельный участок сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,76	0,91	0,83	0,88	0,82	0,79

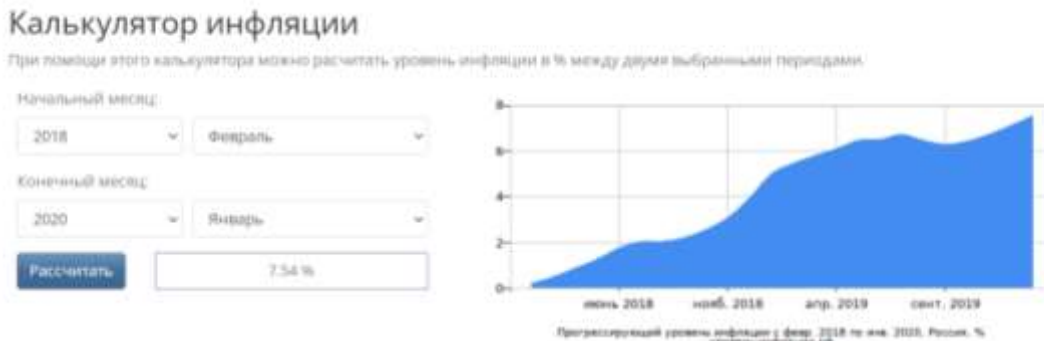
Примечания:
 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ПТХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидок (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими значениями капитализации земельных участков.

Среднее значение скидки на торг для земель под коммерческую застройку составляет 0,93 или -7%.

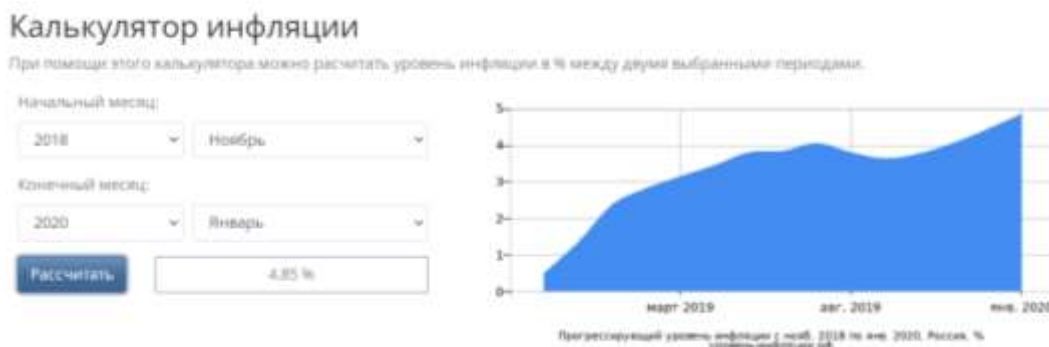
4. Корректировка на дату продажи/предложения. Для рынка земельных участков данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и, соответственно, на уровень продажи. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения или продажи объекта-аналога, цену продажи объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка земельных участков за данный период. Рыночная стоимость земельного участка, являющегося объектом судебной оценочной экспертизы, определяется по состоянию на 01.01.2020 г.

Сопоставимые объекты аналоги предлагались к продаже в декабре 2019 года, феврале, ноябре 2018 года. По результатам анализа ликвидности экспертом сделан вывод о низкой степени ликвидности объектов судебной оценочной экспертизы и возможности их продажи по стоимости, определенной в настоящем заключении, за период времени 12 месяцев. Введение корректировки для стоимости аналога № 1 не требуется. К стоимости аналогов № 2, 3 внесена корректировки на дату предложения в размере индекса потребительских цен:

Корректировка к стоимости аналога № 2 составит +7,54%:



Корректировка к стоимости аналога № 3 составит +4,85%:



5. Корректировка на площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого объекта, следовательно, требуется введение корректировки на масштаб. Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Значение корректировки на площадь было определено по формуле, приведенной в источнике:

<https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2081-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2020-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2020 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынка земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^a$$

С - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.
 S - общая площадь земельного участка, кв.м.
 b - коэффициент активности рынка.
 a - коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
 В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого расчеты StatExpert на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн человек	0.784	-0.14	$K_s = (S_0/S_a)^{-0.14}$
от 400 тыс. до 1 млн человек	0.691	-0.17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0.17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0.660	-0.19	$K_s = (S_0/S_a)^{-0.19}$
поселения до 50 тыс. человек	0.619	-0.23	$K_s = (S_0/S_a)^{-0.23}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Ks)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0.611	-0.25	$K_s = (S_0/S_a)^{-0.25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0.578	-0.31	$K_s = (S_0/S_a)^{-0.31}$

S₀ - общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.
 S_a - общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.

Корректировка для аналога №1 составит: $(47963 \text{ кв.м.}/40910 \text{ кв.м.})^{-0.23}=0,96;$

Корректировка для аналога №2 составит: $(47963 \text{ кв.м.}/9000 \text{ кв.м.})^{-0,23}=0,68$;

Корректировка для аналога №3 составит: $(47963 \text{ кв.м.}/6068 \text{ кв.м.})^{-0,23}=0,62$.

6. Корректировка на местоположение земельного участка (по статусу населенного пункта).

Объект оценки расположен в с. Березовское Курагинского района Красноярского края. Аналоги № 1,3 предлагались к продаже в г. Саяногорске Республики Хакасия, Аналог №2 - в пгт.Березовка Березовского района Красноярского края. Согласно классификации населенных пунктов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости 2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1, с. Березовское Курагинского района относится к прочим населенным пунктам. Пгт.Березовка является населенным пунктом в ближайшей окрестности областного центра, г. Саяногорск относится к райцентрам с развитой промышленностью:

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,58
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,60	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,61

82

Таким образом, корректировка на местоположение к стоимости аналога № 2 составит: $0,51/0,81=0,64$; корректировка для аналогов № 1,3 составит: $0,51/0,72=0,71$.

7. Корректировка на назначение земельного участка (вид разрешенного использования). Оцениваемый земельный участок и все аналоги - участки производственно-складского назначения, поэтому корректировка не применяется.

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройства автодорожных покрытий, ограждения и т.д.).

На оцениваемом земельном участке расположено нежилое здание гаража, следовательно, на дату оценки на оцениваемом участке имеется центральное электроснабжение. К стоимости аналогов вносится повышающая корректировка на основании источника:

<https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков опубликовано 17.01.2020 г. [3]

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета StatExpert на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, провайдентности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (неаэрированные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трёхфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,20	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.

2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не требует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Таким образом, значение корректировки для аналогов №1-3 составит – 7% (среднее значение диапазона).

Для определения степени однородности выборки аналогов рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

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

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n - 1}}$$

где i - номер наблюдения, x_i - текущее наблюдение,

n - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

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

Расчет коэффициента вариации для величин скорректированной стоимости аналогов

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Стандартное отклонение	Среднее значение	Коэффициент вариации
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	66,32	79,44	45,41	17,16	63,72	0,27

Коэффициент вариации 27% показывает, что изменчивость вариационного ряда является значительной, однако, все скорректированные стоимости 1 м² объектов-аналогов могут участвовать во взвешивании результатов оценки.

Ранжирование скорректированных цен. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad B_i = \frac{K_i^{-1}}{\sum_{i=1}^n K_i^{-1}} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта;

K_{ij} – величина j-ой корректировки i-го объекта-аналога;

B_i – вес i-го объекта-аналога;

B_{k_i} – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 24:23:2601003:158, общая площадь 47963 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Березовское, улица Зелёная, 1а, участок 1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 01 января 2020 года, составляет:

2 978 023 (Два миллиона девятьсот семьдесят восемь тысяч двадцать три) рубля.

Эксперт для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленной в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки и означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим.

Сравнительный подход использует информацию по предложениям объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

В нашем случае сравнительный подход применялся, так как данный метод учитывает все рыночные отношения, поэтому мы ему придаем наибольший вес.

Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и получения от данного объекта доход. Доходный подход не применялся, вес ему не придаем.

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 расчетах оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Таблица. Расчет итоговой рыночной стоимости земельных участков.

Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Затратный подход		Рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом, руб.	Сравнительный подход		Рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.	Доходный подход		Рыночная стоимость объекта оценки доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.
		Рыночная стоимость,	Вес		Рыночная стоимость, руб.	Вес		Рыночная стоимость,	Вес			
24:23:0000000:664 2	Красноярский край, Курагинский район, д. Белый Яр	0	0	0	11 545 301	1	11 545 301	0	0	0	11 545 301	11 545 000
24:23:0201002:38	Красноярский край, Курагинский район, с. Кочергино, СХАО "Ранний Восход"	0	0	0	5 131 828	1	5 131 828	0	0	0	5 131 828	5 132 000
24:23:0000000:158	Россия, Красноярский край, Курагинский район, с. Кочергино, СХАО "Ранний Восход"	0	0	0	37 465 463	1	37 465 463	0	0	0	37 465 463	37 465 000
24:23:0000000:172	Красноярский край, Курагинский район, СХАО "Заветы Ильича"	0	0	0	30 199 813	1	30 199 813	0	0	0	30 199 813	30 200 000
24:23:0000000:162	Красноярский край, Курагинский район, с. Березовское, СХАО "Уральское"	0	0	0	83 979 243	1	83 979 243	0	0	0	83 979 243	83 979 000
24:23:0301003:272	Красноярский край, Курагинский район, участок №1.1	0	0	0	2 568 989	1	2 568 989	0	0	0	2 568 989	2 569 000
24:23:0301003:275	Красноярский край, Курагинский район, участок № 2.1	0	0	0	3 428 996	1	3 428 996	0	0	0	3 428 996	3 429 000
24:23:0301003:265	Красноярский край, Курагинский район, участок № 3.1	0	0	0	2 147 490	1	2 147 490	0	0	0	2 147 490	2 147 000
24:23:0301003:266	Красноярский край, Курагинский район, участок №7.1	0	0	0	2 808 674	1	2 808 674	0	0	0	2 808 674	2 809 000
24:23:0301003:255	Красноярский край, Курагинский район, участок №6.1	0	0	0	1 429 861	1	1 429 861	0	0	0	1 429 861	1 430 000
24:23:0503001:268	Красноярский край,	0	0	0	3 394 750	1	3 394 750	0	0	0	3 394 750	3 395 000

	Курагинский район, участок № 22-1											
24:23:0601004:185	Красноярский край, Курагинский район, участок №19	0	0	0	4 612 818	1	4 612 818	0	0	0	4 612 818	4 613 000
24:23:0601004:192	Красноярский край, Курагинский район, участок № 20	0	0	0	1 599 776	1	1 599 776	0	0	0	1 599 776	1 600 000
24:23:0601004:226	Красноярский край, Курагинский район, участок № 24	0	0	0	2 353 823	1	2 353 823	0	0	0	2 353 823	2 354 000
24:23:0601003:174	Красноярский край, Курагинский район, участок № 17	0	0	0	3 992 528	1	3 992 528	0	0	0	3 992 528	3 993 000
24:23:0301003:313	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 1а	0	0	0	966 915	1	966 915	0	0	0	966 915	967 000
24:23:0301003:314	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Мурино, улица Ленина, 52а	0	0	0	1 043 847	1	1 043 847	0	0	0	1 043 847	1 044 000
24:23:0301003:311	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 2	0	0	0	1 179 409	1	1 179 409	0	0	0	1 179 409	1 179 000
24:23:2601003:158	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Березовское, улица Зелёная, 1а, участок 1	0	0	0	2 978 023	1	2 978 023	0	0	0	2 978 023	2 978 000
24:23:2601003:162	Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Березовское, улица Зеленая, 1а, участок 2	0	0	0	1 925 367	1	1 925 367	0	0	0	1 925 367	1 925 000
Рыночная стоимость объектов на дату оценки, руб.											204 752 912	204 753 000

1. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Вопрос №1:

Какова величина рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 24:23:0000000:6642 по состоянию на 08 октября 2012 года; 24:23:0201002:38 по состоянию на 08 октября 2012 года; 24:23:0000000:158 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0000000:172 по состоянию на 05 сентября 2017 года; 24:23:0000000:162 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:272 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:275 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:265 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:266 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:255 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0503001:268 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601004:185 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601004:192 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601004:226 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0601003:174 по состоянию на 01 января 2012 года; 24:23:0301003:313 по состоянию на 01 января 2020 года; 24:23:0301003:314 по состоянию на 18 июня 2020 года; 24:23:0301003:311 по состоянию на 01 января 2020 года; 24:23:2601003:158 по состоянию на 01 января 2020 года; 24:23:2601003:162 по состоянию на 01 января 2020 года?

Ответ на вопрос №1:

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0000000:6642, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, д. Белый Яр площадью 17430000 кв.м. по состоянию на 08.10.2012 года составляет округленно:

11 545 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот сорок пять тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0201002:38, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, с. Кочергино, СХАО "Ранний Восход" площадью 6723900 кв.м. по состоянию на 08.10.2012 года составляет округленно:

5 132 000 (Пять миллионов сто тридцать две тысячи) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0000000:158, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, Курагинский район, с. Кочергино, СХАО "Ранний Восход" площадью 51070000 кв.м. по состоянию на 01.01.2012 года составляет округленно:

37 465 000 (Тридцать семь миллионов четыреста шестьдесят пять тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0000000:172, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, СХАО "Заветы Ильича" площадью 28546000 кв.м. по состоянию на 05.09.2017 года составляет округленно:

30 200 000 (Тридцать миллионов двести тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0000000:162, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, с. Березовское, СХАО "Уральское" площадью 132040004 кв.м. по состоянию на 01.01.2012 года составляет округленно:

83 979 000 (Восемьдесят три миллиона девятьсот семьдесят девять тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:272, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, участок №1.1 площадью 2144280 кв.м. по состоянию на 01.01.2012 года составляет округленно:

2 569 000 (Два миллиона пятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:275, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, участок № 2.1 площадью 3022865 кв.м. по состоянию на 01.01.2012 года составляет округленно:

3 429 000 (Три миллиона четыреста двадцать девять тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:265, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, участок № 3.1 площадью 1735580 кв.м. по состоянию на 01.01.2012 года составляет округленно:

2 147 000 (Два миллиона сто сорок семь тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:266, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, участок №7.1 площадью 2386129 кв.м. по состоянию на 01.01.2012 года составляет округленно:

2 809 000 (Два миллиона восемьсот девять тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:255, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, участок №6.1 площадью 1069177 кв.м. по состоянию на 01.01.2012 года составляет округленно:

1 430 000 (Один миллион четыреста тридцать тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0503001:268, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, участок № 22-1 площадью 2987379 кв.м. по состоянию на 01.01.2012 года составляет округленно:

3 395 000 (Три миллиона триста девяносто пять тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0601004:185, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, участок №19 площадью 4295325 кв.м. по состоянию на 01.01.2012 года составляет округленно:

4 613000 (Четыре миллиона шестьсот тринадцать тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0601004:192, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, участок № 20 площадью 1223370 кв.м. по состоянию на 01.01.2012 года составляет округленно:

1 600 000 (Один миллион шестьсот тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0601004:226, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, участок № 24 площадью 1935547 кв.м. по состоянию на 01.01.2012 года составляет округленно:

Отчет №137.03.00084 Дополнительная судебная оценочная экспертиза
2 354 000 (Два миллиона триста пятьдесят четыре тысячи) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0601003:174, расположенного по адресу: Красноярский край, Курагинский район, участок № 17 площадью 3620319 кв.м. по состоянию на 01.01.2012 года составляет округленно:

3 993 000 (Три миллиона девятьсот девяносто три тысячи) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:313, расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 1а площадью 102662 кв.м. по состоянию на 01.01.2020 года составляет округленно:

967 000 (Девятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:314, расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Мурино, улица Ленина, 52а площадью 111968 кв.м. по состоянию на 18.06.2020 года составляет округленно:

1 044 000 (Один миллион сорок четыре тысячи) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:0301003:311, расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, деревня Белый Яр, улица Тракторная, 2 площадью 5583 кв.м. по состоянию на 01.01.2020 года составляет округленно:

1 179 000 (Один миллион сто семьдесят девять тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:2601003:158, расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Березовское, улица Зелёная, 1а, участок 1 площадью 47963 кв.м. по состоянию на 01.01.2020 года составляет округленно:

2 978 000 (Два миллиона девятьсот семьдесят восемь тысяч) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:23:2601003:162, расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Курагинский район, село Березовское, улица Зеленая, 1а, участок 2, площадью 27466 кв.м. по состоянию на 01.01.2020 года составляет округленно:

1 925 000 (Один миллион девятьсот двадцать пять тысяч) рублей.

Эксперт-Оценщик

_____ Кирюшенко Д.В.

Приложения к заключению.

1. Копии документов эксперта и экспертной организации.

Литература, использованная при подготовке заключения

1. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ. Об оценочной деятельности в Российской Федерации.
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3, № 7), утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ №297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.
3. Стандарты и Правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Региональная ассоциация оценщиков.
4. Оценка стоимости недвижимого имущества. Методические рекомендации СТО ТПП 61-15-03.
5. Порядок проведения судебной экспертизы экспертными организациями торгово-промышленных палат в РФ. Методические рекомендации СТО ТПП 21-87-17
6. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости/Пер. С англ. - М.: Дело Лтд, 1995. 480 с.
7. Оценка недвижимости. / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005г.
8. Сайты сети Интернет (www.rosreestr.ru, www.ruads.org, www.gks.ru, другие).

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023377-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кирюшенко Дине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» мая 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01145
номер свидетельства

**Кирюшенко
Дина Викторовна**

ИНН 245508646394

662606, Красноярский край, г.Минусинск, ул. Абаканская, д.52, кв.83

Паспорт: 04 11, 269419, выдан Отделом УФМС России по Красноярскому краю
в гор. Минусинске и Минусинском р-не, 24.11.2012,
код подразделения: 240-013

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

Полное наименование организации: Свидетельство выдано в СРО РАО на адрес:
г.Красноярск, ул. Сухомлинского, д.55, оф. 109

ПОЛИС № 022-073-005125/20**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005125/20 от 19.05.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Кирюшенко Дина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	662606, Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Абаканская, д.52, кв.83
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 000 000 (Один миллион) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 000 000 (Один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» июня 2020 г. по «23» июня 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

М.П.
«19» мая 2020г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Кирюшенко Дина Викторовна

«19» мая 2020г.

(Кирюшенко Д.В.)



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская #7 (495) 967-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005714/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005714/20 от 24.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarifly/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Союз «Минусинская торгово-промышленная палата»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	662603, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Ванеева, д. 17, офис 55
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» сентября 2020 г. по «14» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действующими (бездействующими) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действующими (бездействующими) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Председатель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Союз «Минусинская торгово-промышленная палата»
Председатель на основании Устава



(Демидова Н.И.)

м.п.
«24» августа 2020г.