

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»**

*644043, г. Омск, ул. Фрунзе, дом 1, корпус 4, офис 614,
тел./факс 66-20-30, 66-20-40
e-mail: citomsk@yandex.ru, Internet caïm: www.citomsk.ru*

**ОТЧЕТ № 04-2/02/2018
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
55:20:044301:0007**

ЗАКАЗЧИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОМПАНИЯ СЕВЕР»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»**

ДАТА ОЦЕНКИ:

15.02.2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

28.02.2018 г.

Омск-2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр интеллектуальных технологий»
644043, г. Омск, ул. Фрунзе, дом 1, корпус 4, офис 614
ИНН 5507061680
тел./факс (3812) 66-20-30, 66-20-40

Исх. № 04-2/02 от 28.02.2018 г.

Конкурсному управляющему
ООО «Компания Север»
Костяковой Н.В.

Уважаемая Наталья Владимировна!

В соответствии с договором № 04/02/2018 от 09.02.2018 г. на оказание оценочных услуг, заключенным между нами, мы произвели оценку рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 55:20:044301:0007.

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества в соответствии с законом РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки №2 «Общие Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Сводом стандартов и правил РОО 2015, утвержденным Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-Р.

Оценка земельного участка произведена по состоянию на 15.02.2018 года. Исследования и анализ, произведенные в отчете, были проведены на дату 15.02.2018 г. Проверка правового положения объекта не проводилась. Объект оценки рассматривали на праве собственности как свободный от обременений и ограничений в использовании.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого земельного участка, собранную фактическую информацию, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

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

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под строительство изгороди для базы отстоя речного флота. Площадь: 3000 кв.м. Адрес: Омская область, Омский район, о. «Захламенский». Кадастровый номер: 55:20:044301:0007.	435 000

Примечание:

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (налог на добавленную стоимость).

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением, генеральный директор
ООО «Центр интеллектуальных технологий»

Воловик Д.П.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА.....	4
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	5
5. ИНФОРМАЦИЯ О ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	6
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	8
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
9.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
9.3. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
9.4. ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ОЦЕНИВАЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ	12
10. АНАЛИЗ РЫНКА	12
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
11.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	57
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	58
11.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	58
ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	58
11.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	58
СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	58
11.2.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	60
В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	60
11.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	77
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	77
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	79
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	80
ПРИЛОЖЕНИЯ	81

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки:</i>	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под строительство изгороди для базы отстоя речного флота. Площадь: 3000 кв.м. Адрес: Омская область, Омский район, о. «Захламенский». Кадастровый номер: 55:20:044301:0007.
<i>Ссылка на документы, содержащие характеристики объекта оценки:</i>	Свидетельство о государственной регистрации права серия 55 АА №415480 от 23.08.2002 г.;
<i>Имущественные права на объект оценки:</i>	Собственность
<i>Собственник объектов оценки:</i>	ООО «Компания «Север» ОГРН 1025500985146 дата присвоения 27.11.2002 г. 644024, г. Омск, ул. Чкалова, 38
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</i>	Право собственности. Ограничений (обременений) вышеуказанного права, требующих учета при оценке не зарегистрировано.
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости.
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</i>	1. Результаты оценки могут быть использованы для совершения сделки купли - продажи оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства в соответствии с положениями закона о несостоятельности (банкротства). 2. Результаты оценки достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных целях. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать результаты оценки иначе.
<i>Вид стоимости:</i>	Рыночная стоимость.
<i>Дата оценки:</i>	Соответствует дате осмотра
<i>Сроки проведения оценки:</i>	09.02.2018 – 05.03.2018 г.г.
<i>Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка:</i>	1. Расчет объекта оценки провести без визуального осмотра с учетом следующих допущений: - Улучшения земельного участка отсутствуют. - Инженерные коммуникации на земельном участке отсутствуют. 2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 3. Оценка проводится без учета каких-либо обременений объекта оценки договорами аренды, сервитутами и иными правами. Право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации. 4. Отчет об оценке является документом, содержащим сведения доказательственного значения, представляет собой квалифицированное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества на дату оценки. 5. Указание возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется. 6. Исполнитель может на свое усмотрение вводить и иные допущения и ограничения.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА

В соответствии с договором № 04/02/2018 на оказание оценочных услуг от 09.02.2018 г. Оценщику поручено определить рыночную стоимость объекта оценки. Выбор данного вида стоимости объекта оценки обусловлен требованиями Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки (понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены 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.

Дальнейшие расчеты, выводы, обоснование принятых, полученных величин и оформление отчета выполнено в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном стандарте оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральном стандарте оценки №2 «Общие Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, Федеральном стандарте оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, Федеральном стандарте оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и Своде стандартов и правил РОО 2015, утвержденных Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-Р.

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование Свода стандартов и правил Российского общества оценщиков 2015 (ССО РОО 2015) обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Расчет объекта оценки проведен без визуального осмотра с учетом следующих допущений:
 - Улучшения земельного участка отсутствуют.
 - Инженерные коммуникации на земельном участке отсутствуют
 - Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
 - Оценка проводится без учета каких-либо обременений объекта оценки договорами аренды, сервитутами и иными правами. Право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
 - Отчет об оценке является документом, содержащим сведения доказательственного значения, представляет собой квалифицированное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества на дату оценки.
 - Указание возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<i>Сведения о Заказчике оценки:</i>	
<i>Организационно-правовая форма</i>	Общество с ограниченной ответственностью
<i>Полное наименование</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Север»
<i>Местонахождение:</i>	644024, г. Омск, ул. Чкалова, 38.
<i>ОГРН, дата присвоения</i>	1025500985146 дата присвоения 27.11.2002 г.
<i>Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке:</i>	
<i>Ф.И.О. оценщика</i>	Воловик Дмитрий Павлович
<i>Местонахождения:</i>	Россия, 644076, г. Омск, ул. Осминина, д. 12, кв. 69
<i>Контактные данные:</i>	Телефон: +7(3812)662040 Электронная почта: citomsk@yandex.ru
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</i>	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (сокращенно: «РОО»), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0021370, дата включения в реестр «РОО»: 09.07.2007 г., регистрационный № 000070. (Место нахождения «РОО»: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1).

<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</i>	<p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП №548274 выдан 10.10.2002 г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации регистрационный №20183 от 28.04.2005 г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации регистрационный №1514 от 24.02.2009 г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации регистрационный №798/2012 от 10.04.2012 г.</p>
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности:</i>	<p>Страховой полис №5891R/776/00032/7 (срок действия: с 26.07.2017 г. до 25.07.2018 г., выдан 26.07.2017 г.) страхования гражданской ответственности оценщиков, выдан ОАО «АльфаСтрахование».</p>
<i>Стаж работы в оценочной деятельности:</i>	<p>Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет.</p>
<i>Независимость оценщика:</i>	<p>Оценщик Воловик Дмитрий Павлович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Воловик Дмитрий Павлович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Воловик Дмитрий Павлович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i>	
<i>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	<p>Общество с ограниченной ответственностью.</p>
<i>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий».</p>
<i>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	<p>ОГРН 1025501378528, дата присвоения: 22.08.2002 г.</p>
<i>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	<p>Россия, г. Омск-123, ул. 70 лет Октября, д. 10 к. 1 кв. 22.</p>
<i>Независимость юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</i>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

5. ИНФОРМАЦИЯ О ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

<i>Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета специалисты:</i>	Состоящий в штате ООО «Центр интеллектуальных технологий» оценщик Воловик Дмитрий Павлович провел полный комплекс работ, связанных с проведением оценки.
<i>Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета организации:</i>	Не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</i>	Договор № 04/02/2018 на оказание оценочных услуг от 09.02.2018 г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под строительство изгороди для базы отстоя речного флота. Площадь: 3000 кв.м. Адрес: Омская область, Омский район, о. «Захламенский». Кадастровый номер: 55:20:044301:0007.
<i>Дата обследования (осмотра) объекта оценки:</i>	В соответствии с Заданием на оценку, визуальный осмотр объекта оценки не проводился.
<i>Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке, (руб.):</i> - затратный подход - сравнительный подход - доходный подход	не применялся 435 000 не применялся
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленно), руб.:</i>	435 000
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</i>	<ul style="list-style-type: none"> Результаты оценки могут быть использованы для совершения сделки купли - продажи оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства в соответствии с положениями закона о несостоятельности (банкротства). Результаты оценки достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать результаты оценки иначе.

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал следующие этапы:

1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

На данном этапе Оценщик произвел сбор и обработку правоустанавливающих, технических и иных документов, информации и материалов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и его частей.

2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

На данном этапе Оценщик провел анализ рынка в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

На данном этапе Оценщик провел анализ наиболее эффективного использования объекта оценки. 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 объекта оценки) и финансово оправдано.

4. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

На данном этапе Оценщик определил стоимость объекта оценки с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом Оценщик применил методы сравнительного подхода в определении стоимости. Методы затратного и доходного подхода не применимы.

Сравнительный подход включал следующие этапы:

- Выбор объектов-аналогов;
- Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Выбор единиц сравнения;
- Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
- Согласование результатов корректировки значений сравнения по выбранным объектам-аналогам.

5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Поскольку сравнительный подход оказался единственно применимым, согласование результатов не требуется, рыночную стоимость объекта оценки принимаем равной рыночной стоимости, полученной в сравнительном подходе.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№ п/п	Перечень данных	Источники получения
1	Нормативно-правовые и методические	<p>1.1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.</p> <p>1.2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.</p> <p>1.3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.</p> <p>1.4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.</p> <p>1.5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.</p> <p>1.6. Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков 2015 (ССО РОО 2015), утвержденных Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-Р.</p> <p>1.7. Приказ Министерства имущественных отношений Омской области 50-п от 20.11.2014 г. «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Омской области»</p> <p>1.8. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.</p> <p>1.9. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2003.</p>
2	Экспертно-аналитические и статистические	<p>2.1. «Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков Территориально-экономическое зонирование города Омска», выпуск №1, итоги 2017 г. (по состоянию на 2017 год).</p> <p>2.2. «Мониторинг рынка земель Омская область 3 квартал 2017 г.», группа компаний «Омэкс».</p> <p>2.3. Интернет ресурсы: http://ria.ru/economy/; http://www.omskportal.ru/; http://omsk.gks.ru/; http://www.osr55.ru/analitika.html.</p>
3	Рыночные	3.1. Интернет ресурсы: http://omsk.mlsn.ru ; http://www.domofond.ru
4	Информационные	<p>4.1. Интернет ресурсы: http://maps.rosreestr.ru/Portal/; https://rosreestr.ru/; http://maps.google.com/; http://www.admomsk.ru/.</p> <p>4.2. Специальное программное обеспечение (СПО): http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3844. (ЭСМИ «APPRaiser.RU. ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА» Свидетельство о регистрации СМИ Эл.№77-8709 от 24.03.2004 г.).</p>

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 55 АА №415480 от 23.08.2002 г.;
2. Копия Договора №13 предоставления земельного участка в собственность за плату от 09.07.2002 г. (листы №№ 1,2,6,7 с Планом земельного участка);
3. Копия Постановления Главы Омского муниципального образования от 25.06.02 г. № 669-П.

9.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9.1.

<i>Границы:</i>	Границы района расположения объекта соответствуют границам Омского района, Омской области.
<i>Окружающая застройка:</i>	Оцениваемый земельный участок граничит с зоной производственно-складских объектов Кировского АО (р-н улиц: 2 Солнечная, Электрификаторов). Окружающая застройка представлена производственно-складскими объектами, административно-бытовыми зданиями, объектами инженерной инфраструктуры. (см. рис. 9.1., 9.2.).
<i>Природные климатические условия:</i>	Климат: умеренно-континентальный.
<i>Расчетная температура наиболее холодной пятидневки:</i>	- 37 °С
<i>Расчетная температура наиболее холодных суток:</i>	- 41 °С
<i>Снеговой район:</i>	II
<i>Ветровой район:</i>	II
<i>Продолжительность отопительного периода:</i>	220 дней
<i>Зона затопляемости:</i>	Отсутствует.
<i>Состояние окружающей среды:</i>	Удовлетворительное. Содержание вредных веществ не превышает предельно допустимых концентраций.
<i>Транспортная доступность объекта:</i>	В район места расположения объекта можно попасть по автомобильному проезду от улицы 2 Солнечная на север в направлении острова «Захламенский». Ближайшая остановка общественного транспорта «Автосервис» по улице 2 Солнечная расположена на удалении ~ 2600 м. от оцениваемого земельного участка. Маршруты данного остановочного пункта: маршрутное такси – 4 маршрута. Подведенных к земельному участку подъездных железнодорожных путей нет.

Публичная кадастровая карта района расположения объекта оценки
(<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

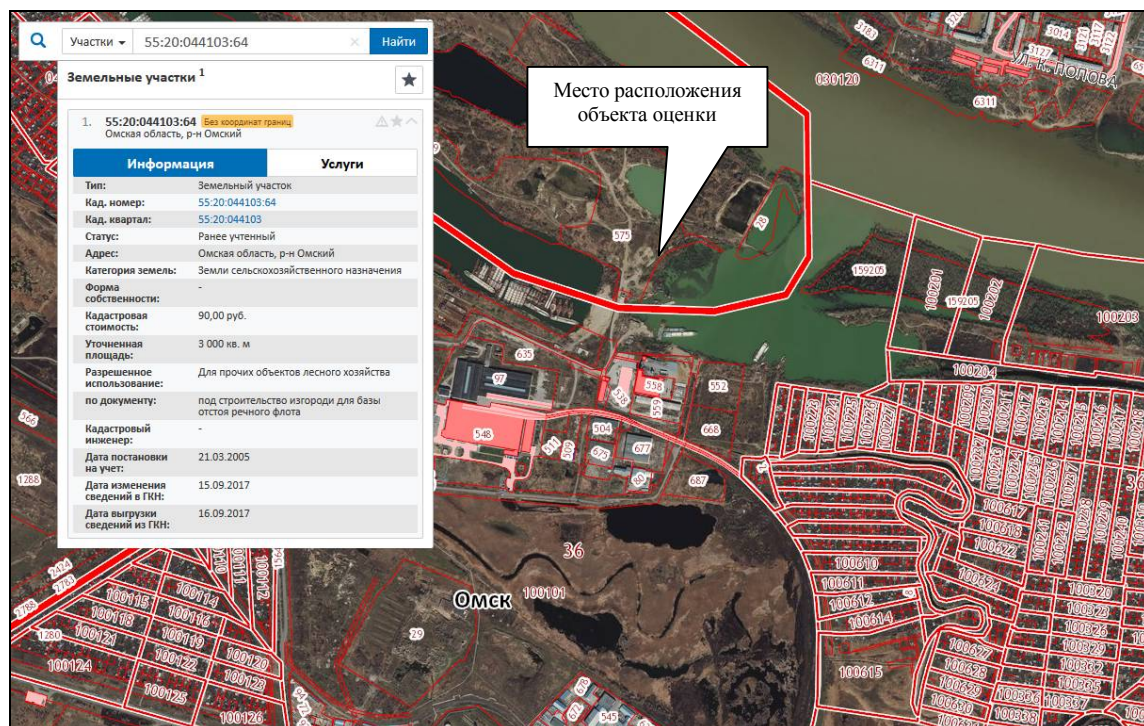


Рис. 9.1.

Фотография объекта оценки. (Google Earth)



Рис. 9.2.

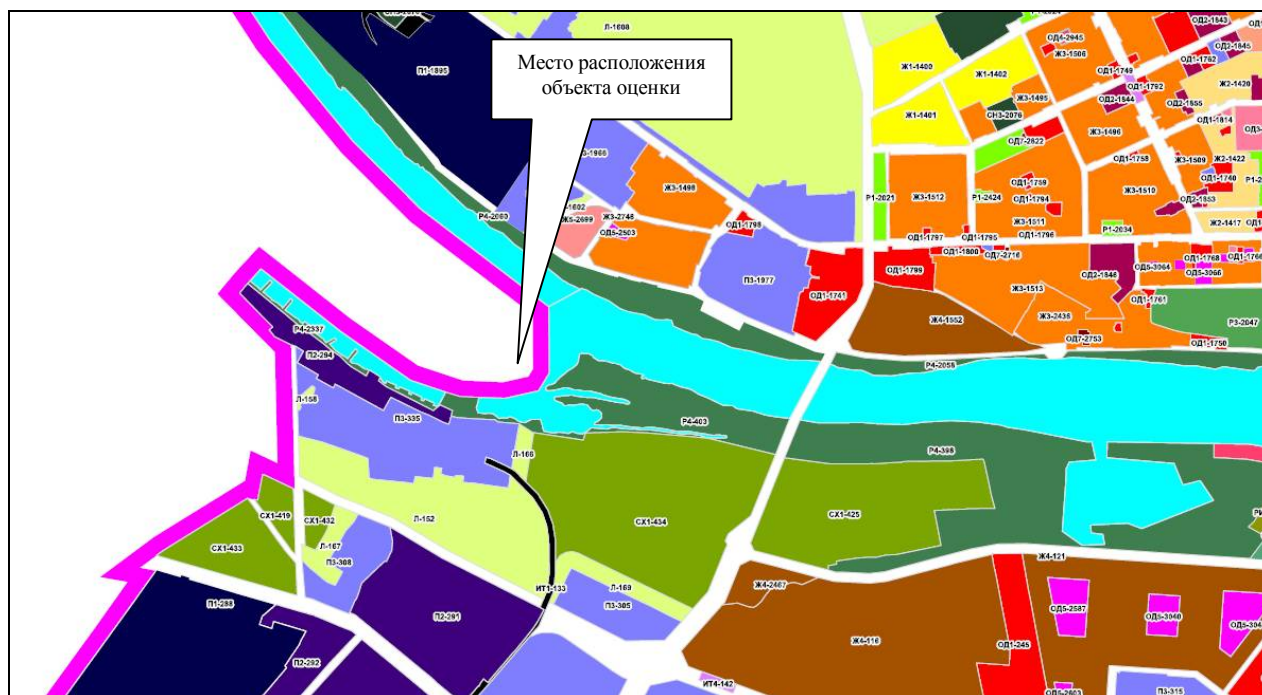


Рис. 9.3.

Схема развития объектов транспортной инфраструктуры города Омска
 (http://www.admomsk.ru/c/document_library/get_file?p_l_id=126946&folderId=127231&name=DLFE-5940.pdf)

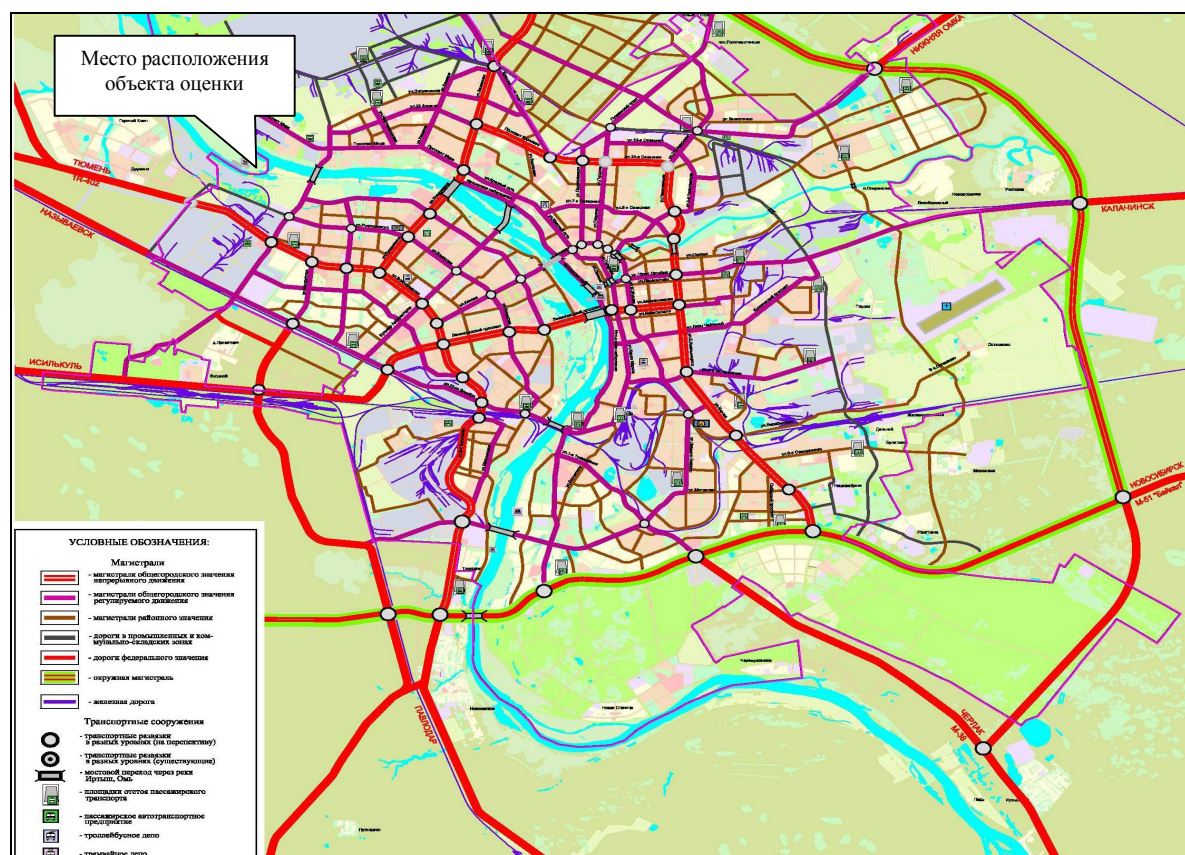


Рис. 9.4.

9.3. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки - Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под строительство изгороди для базы отстоя речного флота. Площадь: 3000 кв.м. Адрес: Омская область, Омский район, о. «Захламенский». Кадастровый номер: 55:20:044301:0007.

Таблица 9.2

<i>Имущественные права на объект оценки:</i>	Собственность.
<i>Правоподтверждающий документ:</i>	Свидетельство о государственной регистрации права серия 55 АА №415480 от 23.08.2002 г.
<i>Правообладатель имущественных прав:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Север»; 644024, г. Омск, ул. Чкалова, 38; 1025500985146 дата присвоения 27.11.2002 г.
<i>Обременения объекта оценки, требующие учета при проведении оценки:</i>	Не зарегистрированы.
<i>Текущее использование:</i>	В соответствии с Заданием на оценку, улучшения земельного участка отсутствуют.

Таблица 9.3

<i>Кадастровый номер:</i>	55:20:044103:64*
<i>Предыдущие кадастровые номера:</i>	55:20:044301:0007 (в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права серия 55 АА №415480 от 23.08.2002 г.).
<i>Адрес:</i>	Омская область, р-н Омский.
<i>Категория земель:</i>	Земли сельскохозяйственного назначения.
<i>Разрешенное использование:</i>	Под строительство изгороди для базы отстоя речного флота.
<i>Площадь, кв.м.:</i>	3000 кв.м.
<i>Кадастровая стоимость, руб.</i>	90,00*
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м²:</i>	0,03*
<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	Информация о балансовой стоимости не предоставлялась.

Примечание:

* - в соответствии с данными открытого интернет сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

9.4. ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ОЦЕНИВАЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Информация о фактическом использовании объекта:

В соответствии с Заданием на оценку, улучшения земельного участка отсутствуют.

Наличие инженерных коммуникаций на земельном участке:

В соответствии с Заданием на оценку, инженерные коммуникации на земельном участке отсутствуют.

10. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

Ключевые тенденции января-сентября 2017 года

По итогам девяти месяцев 2017 года промышленное производство в РФ выросло на 1,8%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темпы роста промышленного сектора ускорились. Также увеличилось число регионов с положительной динамикой промышленного производства. Рост зафиксирован в 71 субъекте РФ, что на 15 больше, чем за январь-сентябрь 2016 года.

В строительной отрасли в целом по РФ зафиксировано падение. По итогам 9 месяцев 2017 года объем работ, выполненных в строительстве, сократился на 2,0%. Падение наблюдалось практически в половине субъектов РФ. Максимальные темпы роста строительной сферы продемонстрировали Республика Крым и Чеченская Республика.

По итогам января-сентября 2017 года в сфере розничной торговли отмечается положительная динамика. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот розничной торговли увеличился на 0,5%. Рост произошел в 50 субъектах РФ. Наиболее существенно оборот розничной торговли увеличился в г. Севастополь.

Продолжилось падение реальных денежных доходов населения. В целом по РФ за январь- август 2017 года показатель сократился на 1,0%. Снижение было зафиксировано в большинстве регионов РФ. Реальные денежные доходы населения в январе-августе 2017 года выросли только в 22 субъектах РФ. При этом темпы падения снижаются. По итогам аналогичного периода прошлого года реальные денежные доходы населения по стране в целом снизились на 5,8%.

В третьем квартале 2017 года снизилась безработица. За июль-сентябрь 2017 года уровень безработицы в РФ составил 5,0%, в то время как за аналогичный период 2016 года показатель был на уровне 5,3%. Сокращение уровня безработицы произошло в 49 регионах, в 10 регионах показатель не изменился, и в 26 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

Промышленное производство

За январь-сентябрь 2017 года промышленное производство в РФ выросло на 1,8%. Причем позитивная динамика была зафиксирована в восьми месяцах из девяти, за исключением февраля. По сравнению с девятью месяцами предыдущего года темпы промышленного роста повысились на 0,6 процентных пунктов.

Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+2,8%), в обрабатывающих производствах (+1,0%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+1,7%). Падение наблюдалось лишь в сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (-2,6%). Однако на эту сферу приходится менее 2% промышленного производства, и она слабо влияет на общую динамику.

По мнению экспертов «РИА Рейтинг», в дальнейшем промышленность продолжит демонстрировать позитивную динамику, и по итогам 2017 года рост производства будет на уровне 2%.

Индекс промышленного производства по федеральным округам за 9 мес. 2017 г.

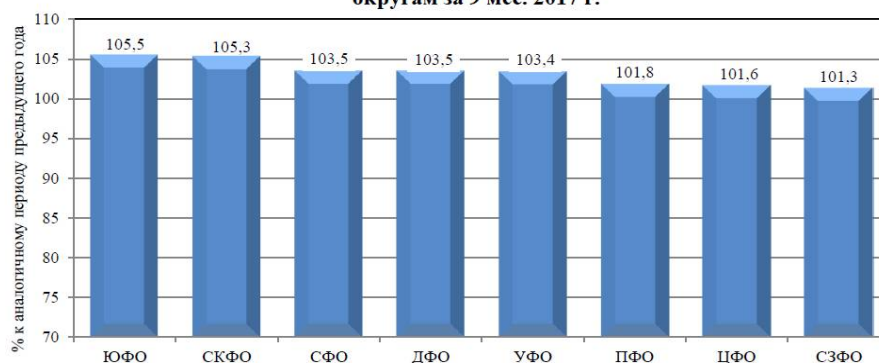


Рис. 10.1.

Промышленное производство выросло во всех федеральных округах. Лидером по индексу промышленного производства за 9 месяцев 2017 года стал Южный федеральный округ. Этот показатель в округе составил 105,5%. На втором месте – Северо-Кавказский федеральный округ (105,3%). Однако следует отметить, что в сумме на эти округа приходится менее 7% общего объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ, услуг собственными силами по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

На рост общероссийского показателя промышленного производства оказало существенное влияние увеличение производства в Сибирском и Уральском федеральных округах, на которые приходится, соответственно, 11,9% и 18,8% отгруженной продукции по итогам 9 мес. 2017 года.

На региональном уровне индекс промышленного производства по-прежнему изменяется в достаточно широком диапазоне: от 142,1% в Еврейской автономной области, до 91,6% в Республике Бурятия.

По итогам 9 месяцев 2017 года промышленное производство выросло в 71 субъекте РФ. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года заметна существенная положительная динамика – число таких регионов увеличилось на 15.

Лидером по росту промышленного производства за 9 месяцев 2017 года стала Еврейская автономная область (+42,1%). Такой рост во многом обусловлен существенным увеличением добычи полезных ископаемых (более чем в 6 раз), и в частности, добычи металлических руд (в 21,4 раза). Помесячная положительная динамика промпроизводства фиксируется в регионе с ноября 2016 года.

На втором месте по темпам роста промышленного производства находится Республика Алтай. По итогам января-сентября 2017 года промышленное производство здесь выросло на 37,2%. Высокие темпы роста показателя в республике обеспечило увеличение производства в сфере «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха». В частности, производство электроэнергии увеличилось на 51,8%. Помесячная положительная динамика промпроизводства отмечается в Республике с февраля 2016 года.

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Республика Дагестан (+30,2%). Такой рост в республике обеспечила обрабатывающая сфера промышленности. В частности, производство прочих транспортных средств и оборудования увеличилось в 1,8 раз (ОАО «Концерн КЭМЗ»), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – в 1,7 раз (ОАО «Дагдизель»).

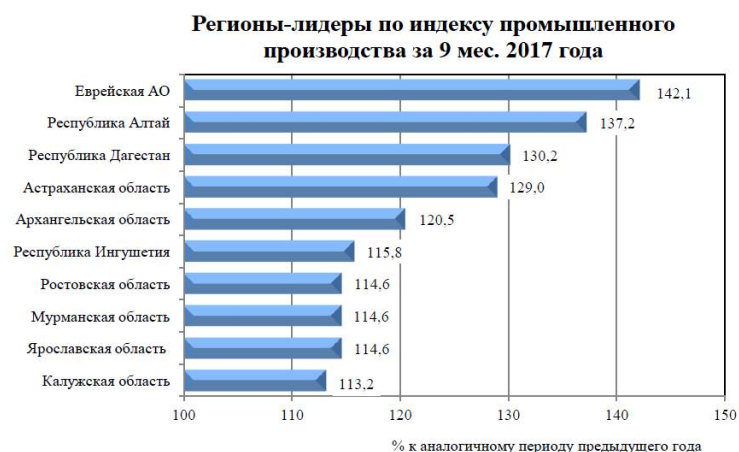


Рис. 10.2



Рис. 10.3.

Падение промышленного производства за 9 месяцев 2017 года отмечается лишь в 13 субъектах РФ. В одном регионе - в Оренбургской области промышленное производство осталось на прежнем уровне. Наиболее существенный спад произошел в Республике Бурятия. Промышленное производство в регионе сократилось на 8,4%. В республике снизилось производство во всех четырех сферах экономической деятельности. Самое существенное падение было в обрабатывающих производствах (-11,2%). Здесь наибольшее снижение наблюдалось в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в производстве одежды, мебели.

На втором месте по сокращению промышленного производства находится Чукотский автономный округ (-7,9%). В остальных регионах падение промышленного производства по итогам января-сентября 2017 года было не столь значительным, и не превысило 5%.

Как уже было отмечено, по трем из четырех видов экономической деятельности по итогам января-сентября 2017 года произошел рост промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» за январь-сентябрь 2017 года в целом по Российской Федерации составил 102,8%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года этот показатель не изменился.

За 9 месяцев 2017 года производство по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» выросло во всех федеральных округах, кроме Северо-Западного. Наиболее существенный рост произошел в Южном федеральном округе (+24,2%).



Рис. 10.4.

Позитивная динамика была зафиксирована в большинстве добывающих регионов. Так, в Ямало-Ненецком автономном округе производство по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» выросло на 14,8%, в Республике Саха – на 3,8%, в Сахалинской области – на 4,1%, в Кемеровской области – на 4,5%, в Республике Татарстан – на 2,3%.

По виду деятельности «Обрабатывающие производства» по итогам девяти месяцев 2017 года была зафиксирована позитивная динамика. Индекс промышленного производства здесь составил 101,0%. Это выше, чем в аналогичном периоде 2016 года, когда индекс был на уровне 100,4%.

Среди двадцати четырех основных видов обрабатывающих производств по итогам января-сентября 2017 года рост произошел в семнадцати.

Наибольший рост отмечается в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, а также в производстве мебели и текстильных изделий.

Рост промышленного производства в обрабатывающем секторе произошел во всех федеральных округах, а наиболее значительный рост зафиксирован в Дальневосточном федеральном округе (+6,4%).



Рис. 10.5

По итогам 9 месяцев 2017 года в 66 регионах страны производство в сфере обрабатывающих производств выросло. Для сравнения, за аналогичный период прошлого года рост обрабатывающих производств был отмечен лишь в 51 субъекте РФ.

Лидером по росту производства стала Республика Ингушетия. Здесь рост обрабатывающих производств за 9 месяцев 2017 года составил 57,1%. В частности, производство резиновых и пластмассовых изделий увеличилось в 56,3 раза благодаря росту производства ООО «Техстрой», специализирующегося на изготовлении пластмассовых плит, полос, труб и профилей. Производство готовых металлических изделий в регионе увеличилось в 11,9 раза за счет роста производства ООО «РИАК», занимающегося изготовлением экструзионных профилей различного назначения из алюминиевых сплавов. Рост производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в республике составил 14,3% благодаря повышению показателей деятельности ООО «Завод автоприцепов «Магас».

Также более чем двадцатипроцентный рост в обрабатывающей сфере отмечается в Республике Дагестан, Архангельской области и в Мурманской области.

Спад в сфере обрабатывающих производств за 9 месяцев 2017 года произошел лишь в 18 субъектах РФ. В одном регионе - в Новосибирской области, производство сохранилось на прежнем уровне. Наибольшее падение (на 27,9%) зафиксировано в Ненецком автономном округе. В частности, здесь произошло сокращение производства в химической промышленности, в производстве одежды, в сфере ремонта и монтажа машин и оборудования.

Также существенное сокращение в обрабатывающей сфере отмечается в Амурской области (-19,3%). В остальных регионах падение не превысило 14%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-сентябре 2017 года по стране в целом составил 101,7%. Это выше, чем за аналогичный период прошлого года (100,3%).

Производство по данному виду деятельности выросло в шести федеральных округах. Наибольший прирост произошел в Северо-Кавказском ФО.



Рис. 10.6

Среди регионов РФ производство по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» наиболее существенно выросло в Республике Алтай, Ярославской области и в Карачаево-Черкесской Республике. Всего же рост отмечен в 54 субъектах РФ.

Сокращение производства произошло в 31 регионе страны. Наибольшее падение отмечается в Ивановской области (-20,0%) в Рязанской области (-18,4%), а также в Республике Калмыкия (-17,9%). В остальных регионах падение было менее 15%.

В сфере «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» за девять месяцев 2017 года наблюдалось падение на уровне 2,6%. За аналогичный период прошлого года падение было менее существенное -1,5%. Спад производства по данному виду экономической деятельности произошел в четырех федеральных округах, наиболее существенный - в Дальневосточном федеральном округе (-7,5%).

На региональном уровне рост промышленного производства в сфере «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» отмечен в 59 субъектах РФ. Лидером стала Свердловская область (+40,0%). Также более чем на 30% выросло производство в Ненецком автономном округе, в г. Севастополь, и в Смоленской области.

Падение промышленного производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» за 9 месяцев 2017 года отмечается в 26 регионах. Наиболее существенное сокращение произошло в Республике Мордовия (-32,2%), в Камчатском крае (-20,8%), а также в Приморском крае (-16,0%).

Индекс промышленного производства в сфере "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деять-ти по ликвидации загрязнений" по федеральным округам за 9 мес. 2017 г.

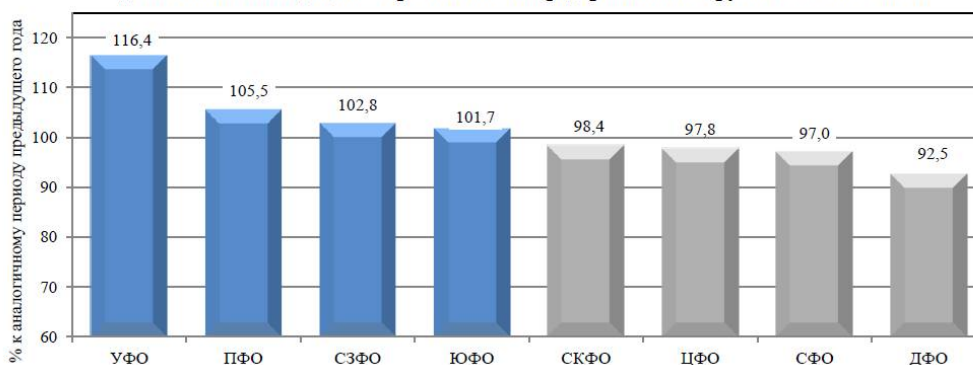


Рис. 10.7.

Строительство

Строительная отрасль по итогам девяти месяцев 2017 года вновь продемонстрировала падение. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» сократился на 2%. Однако это меньше, чем за аналогичный период прошлого, когда падение было на уровне 3,1%.

Объем строительных работ за 9 месяцев 2017 года увеличился в четырех федеральных округах. Наиболее существенный прирост отмечается в Дальневосточном федеральном округе. Наиболее существенный спад зафиксирован в Приволжском федеральном округе.

Прирост объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» по федеральным округам за 9 мес. 2017 г.

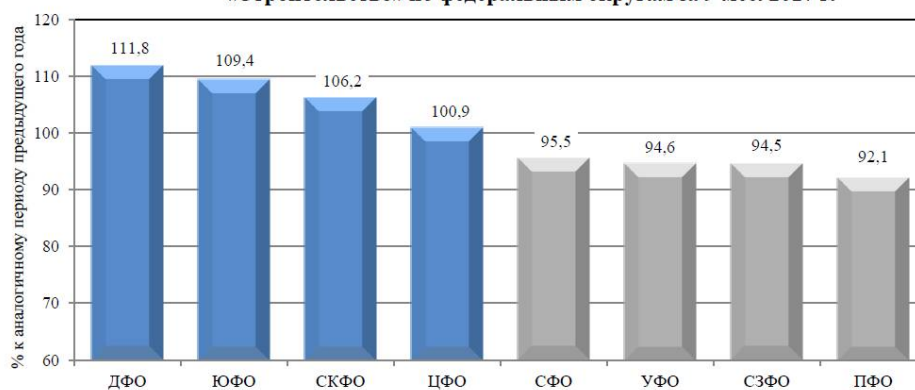


Рис. 10.8.

Среди регионов РФ лидером по темпам роста работ в строительстве по итогам 9 месяцев 2017 года стала Республика Крым, где показатель вырос более чем в три раза. Также хорошую динамику продемонстрировали Чеченская Республика, Вологодская область, Еврейская автономная область - здесь объем работ в строительстве вырос более чем на 70%. Всего же позитивная динамика строительной отрасли зафиксирована в 44 субъектах РФ.

Лишь в двух регионах на протяжении каждого из девяти месяцев 2017 года была зафиксирована положительная динамика в строительной отрасли – это Вологодская область и Еврейская автономная область.

Сокращение строительных работ по итогам 9 месяцев 2017 года наблюдалось в 41 субъекте РФ. Наиболее резкое падение произошло в Республике Коми, в Республике Адыгея и в Ямало-Ненецком автономном округе, где объем строительных работ сократился более чем на 40%.

По итогам января-сентября 2017 года продолжилось сокращение строительства жилых домов, причем темпы падения выросли. В целом по России объема ввода в действие жилых домов за 9 месяцев 2017 года снизился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 6,4%. В январе-сентябре 2016 года темпы падения были ниже (-5,5%).

Отрицательная динамика отмечается во всех федеральных округах, кроме Северо-Западного, где произошел незначительный прирост.

Падение строительства жилых домов отмечается в 51 регионе страны. Наиболее существенное сокращение произошло в Чеченской Республике, Республике Адыгея и в Вологодской области. Здесь падение составило более 40%.

Лидерами по росту строительства жилых домов по итогам 9 месяцев 2017 года стали Забайкальский край и Ивановская область, где объем строительства жилых домов вырос более чем в 2 раза.

Динамика строительства жилых домов по федеральным округам за 9 мес. 2017 г.

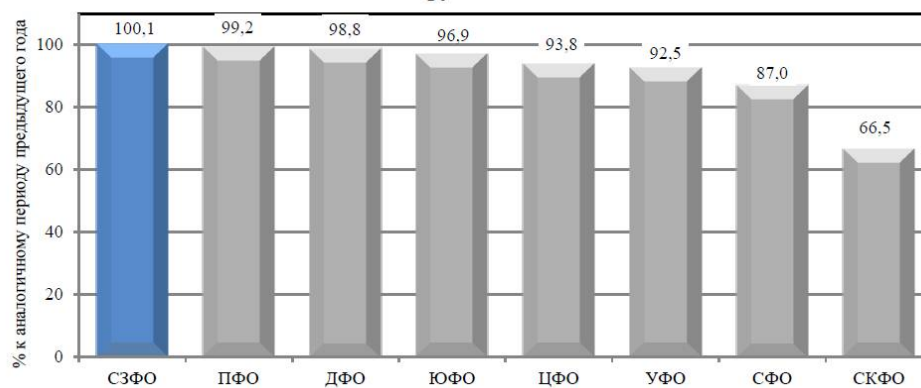


Рис. 10.9.

Розничная торговля

По итогам девяти месяцев 2017 года в сфере розничной торговли отмечается небольшая позитивная динамика. Все три месяца третьего квартала оборот розничной торговли увеличивался, и по итогам января-сентября 2017 года прирост составил 0,5%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ситуация существенно улучшилась: по итогам девяти месяцев 2016 года падение оборота розничной торговли было на уровне 4,5%. Следует отметить, что по итогам 9 месяцев 2017 года спад оборота розничной торговли был зафиксирован только в одном федеральном округе – в Уральском, а в остальных был рост. Отчасти восстановлению потребительского спроса способствовала активизация потребительского кредитования.

Аналитики «РИА Рейтинг» ожидают, что по итогам 2017 года оборот розничной торговли как минимум не снизится, а вполне возможно, и продемонстрирует позитивную динамику.

Динамика оборота розничной торговли по федеральным округам за 9 мес. 2017 г.

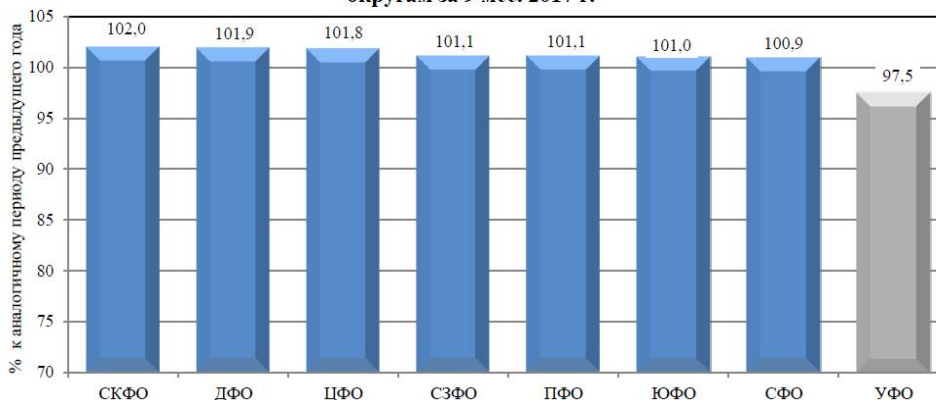


Рис. 10.10.

По итогам 9 месяцев 2017 года оборот розничной торговли увеличился в 50 субъектах РФ, в Рязанской области показатель остался на прежнем уровне, а в 34 регионах было падение. Наиболее существенно оборот розничной торговли увеличился в г. Севастополь (+17,4%).

Регионы-лидеры по приросту оборота розничной торговли за 9 мес. 2017 г.

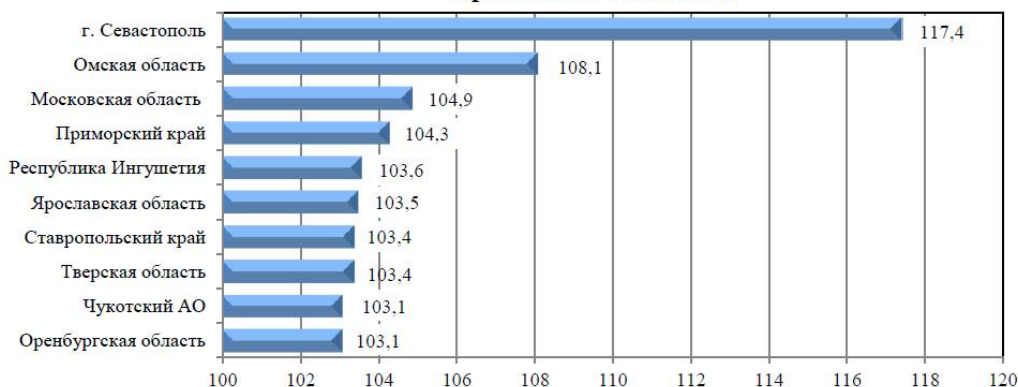


Рис. 10.11.



Рис. 10.12.

В четырех субъектах РФ на протяжении каждого из девяти месяцев 2017 года отмечался рост оборота розничной торговли – это г. Севастополь, Чувашская Республика, Омская область и Хабаровский край.

Самое существенное падение розничной торговли произошло в Еврейской автономной области (-5,6%), в остальных регионах сокращение оборота розничной торговли было менее 5%.

Уровень жизни населения

По итогам января-августа 2017 года реальные денежные доходы населения в РФ вновь снизились, однако темпы падения заметно сократились. В целом по РФ показатель сократился на 1,0%, в то время как по итогам января-августа 2016 года падение было более значительное - 5,8%.

В январе-августе 2017 года падение реальных денежных доходов населения произошло во всех федеральных округах, кроме Северо-Кавказского ФО, где был незначительный рост. Наиболее существенно реальные денежные доходы населения сократились в Уральском федеральном округе.



Рис. 10.13.

Реальные денежные доходы населения в январе-августе 2017 года выросли только в 22 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост зафиксирован в Республике Крым (+8,1%). Из всех регионов лишь в одном - в Республике Калмыкия, реальные денежные доходы населения росли каждый месяц из восьми месяцев 2017 года. Однако уровень доходов в регионе остается очень низким. Отношение доходов к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг в Калмыкии находится на уровне 1,1 (за январь-август 2017 года).

В Московской области доходы остались на прежнем уровне, а в 62 субъектах РФ произошло падение. Наиболее существенно показатель снизился в Ямало-Ненецком автономном округе (-11,0%), в Астраханской области (-8,8%), и в Вологодской области (-8,3%).

Падение реальных денежных доходов происходило несмотря на рост номинальных заработных плат. По итогам января-августа 2017 года номинальная заработная плата в целом по РФ увеличилась на 6,8%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста немного снизился (по итогам января-августа 2016 года прирост был в размере 7,8%).

Номинальная заработная плата выросла во всех федеральных округах и во всех субъектах РФ. Наибольший прирост (более 9%) отмечается в г. Санкт-Петербург и в Магаданской области.

Рост заработных плат способствует росту среднедушевых денежных доходов населения. В целом по РФ среднедушевые доходы в августе 2017 года увеличились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,3%. Рост зафиксирован в 56 субъектах РФ. При этом цены росли более высокими темпами. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем за январь-август 2017 года по России увеличилась на 6,2% и составила 14 632 рубля.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-августа 2017 года по РФ составило 2,03, что ниже, чем за аналогичный период предыдущего года (2,10). По сравнению с январем-августом 2016 года рост соотношения денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг произошел лишь в 10 регионах, в 75 субъектах РФ этот показатель снизился.



Рис. 10.14.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ненецкий автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ и Сахалинская область. Всего же у 21 региона показатель превышает 2,00. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число сократилось на пять.

Число регионов с относительно невысоким уровнем доходов, напротив, несколько увеличилось. В январе-августе 2017 года денежные доходы превышали стоимость набора потребительских товаров и услуг менее чем в 1,5 раза в 12 регионах РФ, что на один регион больше, чем по итогам января-августа 2016 года.

Одним из позитивных факторов текущего социально-экономического развития страны является снижение уровня безработицы. За июль-сентябрь 2017 года уровень безработицы в РФ составил 5,0%, в то время как за аналогичный период 2016 года показатель был на уровне 5,3%.

По мнению экспертов «РИА рейтинг», по итогам 2017 года уровень безработицы в РФ будет оставаться стабильным – не более 5,5%.



Рис. 10.15.

В третьем квартале 2017 года уровень безработицы снизился в 49 регионах, в 10 регионах показатель не изменился, и в 26 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Республике Ингушетия – на 3,3 процентных пункта до 26,9%. Также на 2 и более процентных пункта безработица сократилась в Томской области и в Чеченской Республике.

Наиболее существенно безработица выросла в третьем квартале 2017 года в Республике Тыва – на 4,1 процентных пункта. Также более чем на 2 процентных пункта безработица выросла в Республике Северная Осетия – Алания и в Республике Алтай.

В третьем квартале 2017 года самый высокий уровень безработицы по-прежнему зафиксирован в Северо-Кавказском ФО (10,5%), а самый низкий – в Центральном ФО (3,1%).

Среди регионов самый низкий уровень безработицы (менее 2%) зафиксирован в Санкт-Петербурге и Москве.

Наиболее высокая безработица в Республике Ингушетия, Республике Тыва, и в Чеченской Республике, здесь показатель превышает 13%.

Бюджетная сфера

Согласно данным Федерального казначейства, по итогам января- августа 2017 года в целом по РФ отмечается рост объема доходов консолидированных бюджетов регионов. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прирост составил 8,7% (+549,5 млрд рублей). Увеличились как налоговые и неналоговые доходы, так и безвозмездные поступления.

Совокупные доходы бюджетов регионов увеличились во всех федеральных округах, кроме Дальневосточного федерального округа (падение на 3,3%). Наибольший рост доходов консолидированных бюджетов отмечается в Южном федеральном округе.



Рис. 10.16.

Доходы консолидированных бюджетов выросли в 70 субъектах РФ. Лидерами являются Республика Крым (+61,3%), Ненецкий автономный округ (+60,5%) и Калининградская область (+50,7%). Во всех этих регионах отмечался как рост налоговых и неналоговых доходов, так и увеличение безвозмездных поступлений.

Сокращение доходов бюджетов произошло в пятнадцати регионах. Наибольшее падение отмечается в Сахалинской области (-25,7%), в Республике Ингушетия (-16,6%) а также в Ханты- Мансийском АО-Югра (-13,9%).

В январе-августе 2017 года рост налоговых и неналоговых доходов консолидированных бюджетов в целом по РФ составил 8,5% (+459,8 млрд руб.). Это в большей степени и обеспечило рост совокупных доходов бюджетов.



Рис. 10.17.

Налоговые и неналоговые доходы выросли во всех федеральных округах, за исключением Дальневосточного федерального округа. Наибольший прирост показателя отмечается в Центральном федеральном округе (+13,9%). Также более чем на 10% налоговые и неналоговые доходы бюджета выросли в Южном федеральном округе.

В региональном разрезе налоговые и неналоговые доходы выросли в 67 субъектах РФ. Лидером по темпу роста является Ненецкий АО (+60,6%), где наибольший вклад в прирост внесли доходы от продажи материальных и нематериальных активов (+3,7 млрд руб.). Также существенно налоговые и неналоговые доходы выросли в Республике Крым (+51,7%). Это произошло в основном за счет роста сборов по налогу на прибыль организаций (+10,5 млрд руб.).

Снизилась налоговая и неналоговая доходность в восемнадцати субъектах РФ. Из них наиболее резкое падение зафиксировано в Сахалинской области (-26,1%), где существенно сократился объем поступлений по налогу на прибыль организаций (-39,1 млрд руб.). Значительное падение отмечается и в Чукотском автономном округе (-22,1%), в котором также существенно снизились поступления налога на прибыль организаций (-2,3 млрд руб.). В остальных регионах падение налоговых и неналоговых доходов не превысило 20%.

Безвозмездные поступления в консолидированные бюджеты регионов в целом по РФ увеличились на 9,4% (+89,6 млрд руб.).

В разрезе федеральных округов этот показатель сократился лишь в Уральском и Центральном федеральных округах, в остальных округах был рост безвозмездных поступлений.

Прирост безвозмездных поступлений консолидированного бюджета по федеральным округам за январь-август 2017 г.

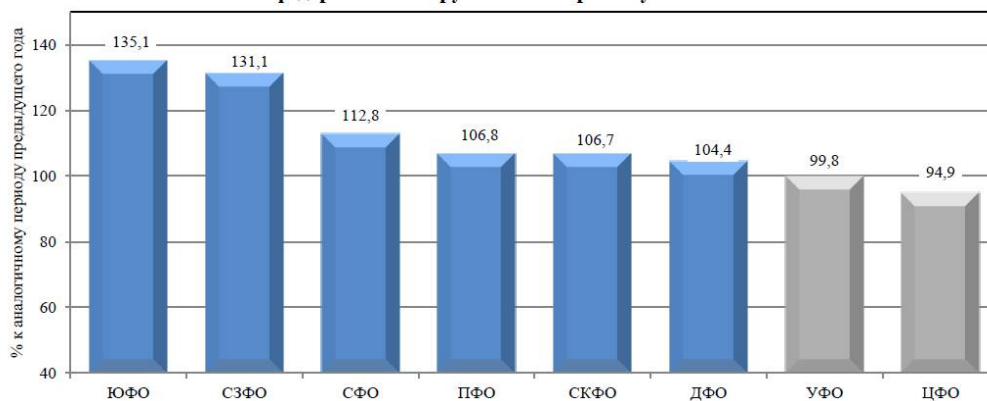


Рис. 10.18.

На региональном уровне объем безвозмездных поступлений в бюджет вырос в 59 субъектах РФ. Лидером здесь стала Московская область (+255,6%). Также более чем в 2 раза безвозмездные поступления увеличились в Калининградской области.

Снижение безвозмездных поступлений в бюджет произошло в 26 регионах. Наиболее резкое падение отмечено в г. Москве и в Еврейской автономной области. Здесь безвозмездные поступления за январь-август 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократились более чем на 30%.

По итогам января-августа 2017 года структура суммарных доходов консолидированных бюджетов практически не изменилась: доля налоговых и неналоговых доходов сократилась на 0,1% (до 84,9%), соответственно выросла доля безвозмездных поступлений (до 15,1%).

Доля налоговых и неналоговых доходов в доходах консолидированного бюджета по федеральным округам, % за январь-август 2017 г.

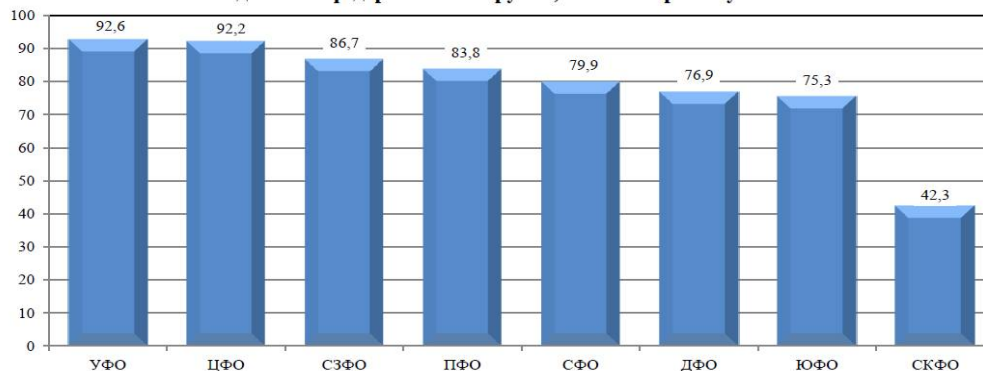


Рис. 10.19.

Среди федеральных округов лидерами по доле налоговых и неналоговых доходов с показателем более 92% являются Уральский ФО и Центральный ФО. Наименьшая доля налоговых и неналоговых доходов в доходах консолидированных бюджетов по итогам января- августа 2017 года в Северо-Кавказском федеральном округе.

По сравнению с январем-августом 2016 года доля налоговых и неналоговых доходов выросла лишь в двух округах – в Центральном и Уральском. В остальных федеральных округах доля налоговых и неналоговых доходов в суммарных доходах бюджета снизилась.

По итогам января-августа 2017 года доля налоговых и неналоговых доходов в доходах консолидированного бюджета увеличилась в 39 субъектах РФ. Наибольшее увеличение доли произошло в Еврейской автономной области (+11,7 п.п.), в Белгородской области (+7,1 п.п.), и в Республике Марий Эл (+5,4 п.п.). Наиболее существенное сокращение доли налоговых и неналоговых доходов отмечается в Калининградской области (-15,6 п.п.). В остальных регионах сокращение доли не превысило 8 п.п.

Одновременно с ростом доходов консолидированных бюджетов регионов отмечается и рост расходов, однако темпы роста расходов ниже. По итогам января – августа 2017 года расходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ увеличились на 6,5%. В структуре расходов на 0,7 п.п. выросла доля расходов на национальную экономику, и составила 18,6%, доля расходов на образование снизилась на 0,5 п.п. и составила 26,6%, доля расходов на здравоохранение также снизилась на 0,9 п.п. и составила 7,9%.

На региональном уровне доля расходов на национальную экономику за январь-август 2017 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года выросла в 41 субъекте РФ. Наибольший прирост доли отмечается в Калининградской области (+17,4 п.п.), в Республике Крым (+8,9 п.п.) и в Чувашской Республике (+5,9 п.п.). Сокращение доли расходов на национальную экономику произошло в 44 субъектах РФ. Наиболее существенно она сократилась в Республике Алтай (-7,2 п.п.), в Ямало-Ненецком автономном округе (-3,7 п.п.) и в Брянской области (-3,4 п.п.).

Доля расходов на образование выросла в 50 регионах. Лидерами являются Республика Ингушетия (+5,0 п.п.), Республика Хакасия (+5,0 п.п.) и Республика Алтай (+3,6 п.п.). Сокращение доли расходов на образование отмечается в 35 субъектах РФ. Наибольшее сокращение доли произошло в Калининградской области (-4,9 п.п.), Республике Татарстан (-4,0 п.п.) и в Приморском крае (-3,2 п.п.).

Лишь в одном регионе выросла доля расходов на здравоохранение - это Псковская область (+0,2 п.п.). В остальных субъектах РФ доля расходов на здравоохранение за восемь месяцев 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизилась. Наиболее существенное снижение произошло в Республике Дагестан (-16,8 п.п.), в Республике Хакасия (-15,8 п.п.), и в Алтайском крае (-14,0 п.п.).

**Структура расходов консолидированных бюджетов
регионов РФ, 8 мес. 2016 г., %**



Рис. 10.20.

**Структура расходов консолидированных бюджетов
регионов РФ, 8 мес. 2017 г., %**



Рис. 10.21.

Опережающий рост доходов по сравнению с увеличением расходов привел к росту профицита консолидированных бюджетов регионов по итогам января-августа 2017 года. Суммарный профицит консолидированных бюджетов составил 627,6 млрд рублей, что на 36,2% больше, чем за январь-август 2016 года. Профицит бюджета отмечается во всех федеральных округах.



Рис. 10.22.

По итогам января-августа 2017 года консолидированные бюджеты исполнены с дефицитом у 28 субъектов РФ. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года число таких регионов уменьшилось на 12. Наиболее высокое соотношение дефицита бюджета и налоговых и неналоговых доходов у г. Севастополь (35,0%), наиболее низкое – у Хабаровского края (0,7%). Консолидированные бюджеты 57 регионов были исполнены с профицитом.

Долговая нагрузка

По данным Министерства финансов РФ, суммарный объем государственного долга всех регионов РФ на 1 октября 2017 года составил 2,212 триллиона рублей, что на 6% ниже, чем в начале 2017 года. В абсолютном выражении государственный долг сократился на 141 миллиард рублей. По оценке экспертов Рейтингового агентства «РИА Рейтинг» медиахолдинга МИА «Россия сегодня», наибольший вклад в снижение госдолга внесли Свердловская область и г. Москва, чья задолженность снизилась на 16,6 и 14,1 миллиарда рублей соответственно. Еще в девяти регионах государственный долг снизился на 6-9 миллиардов рублей.

В структуре госдолга половина приходится на бюджетные кредиты

В структуре государственного долга продолжает увеличиваться доля бюджетных кредитов, и к 1 октября 2017 года она составила 50%. Доля коммерческих кредитов снизилась до 24%, что на 10 процентных пунктов меньше, чем в начале текущего года. В девяти российских регионах на бюджетные кредиты приходится 100% государственного долга и еще в четырех превышает 90%.

Коммерческие кредиты присутствуют в структуре 55 российских регионов, хотя годом ранее таких регионов насчитывалось на тринадцать больше. В 14 регионах доля коммерческих кредитов в общей долговой структуре превышает 50%, в том числе в Ненецком автономном округе она составляет 100%. Но долговая нагрузка на бюджет НАО невысокая: на 1 октября 2017 года отношение госдолга к налоговым и неналоговым доходам бюджета округа составило 16,5%, показав заметное снижение по сравнению с результатом на конец 2016 года. Из четырнадцати регионов, в которых доля коммерческих кредитов выше 50% государственного долга, в девяти долговая нагрузка на бюджет превышает 80%.

Удельный вес государственных ценных бумаг по сравнению с началом 2017 года вырос до 21%. Наибольшая доля государственных ценных бумаг в общем объеме госдолга по-прежнему наблюдается в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (87%). Ямало-Ненецкий автономный округ по этому компоненту в структуре госдолга почти догнал своего соседа, нарастив долю государственных ценных бумаг до 82%. Доля государственных гарантий за девять месяцев 2017 года не изменилась и составляет 4%.

Объем муниципального долга составил 353,9 миллиарда рублей, что на 2,8% ниже, чем на 1 января 2017 года. Суммарный объем государственного долга всех субъектов РФ и долга муниципальных образований, входящих в состав субъектов РФ, на 1 октября составил 2,566 триллиона рублей, что на 5,6% ниже, чем на 1 января 2017 года.

Больше половины российских регионов сокращает госдолг.

Российские регионы по-прежнему демонстрируют разнонаправленную динамику объемов государственного долга, но по оценкам экспертов Рейтингового агентства «РИА Рейтинг», сократить долговое бремя удалось в 49 регионах. Из них в пятнадцати регионах объем госдолга за девять месяцев 2017 года снизился более чем на 20%. Лидером по динамике за текущий период стала Республика Крым, государственный долг которой сократился на 92,6%. Также существенно сократили свою задолженность Санкт-Петербург (-42,6%), Пермский край (-39,9%), Тверская область (-33,5%) и Чувашская Республика (-30,5%).

В шести российских регионах объем государственного долга за девять месяцев 2017 года не изменился, в 28 – вырос. Лидерами по темпам наращивания объемов госдолга стали Республика Калмыкия (+25,4%) и Республика Ингушетия (+25,1%). Еще в трех регионах РФ объем государственного долга вырос более чем на 15%. В Севастополе и Сахалинской области государственный долг по-прежнему отсутствует.

Самый высокий государственный долг остается у Краснодарского края (142,2 миллиарда рублей), но за девять месяцев текущего года его объем снизился на 5,2%. В следующей за ним тройке регионов с объемом госдолга, превышающим 90 миллиардов рублей, также без изменений. В эту группу входят Московская область (90,4 млрд. руб.), Красноярский край (92,8 млрд. руб.) и Республика Татарстан (93,4 млрд. руб.). Стоит отметить, что в первых двух регионах за текущий год объем госдолга немного снизился, а в Татарстане остался без изменений.

Самое заметное снижение объема госдолга в абсолютном выражении, как было отмечено выше, показали Свердловская область и Москва – на 16,6 миллиарда рублей и 14,1 миллиарда рублей соответственно. Еще в девяти регионах госдолг сократился на 6-9 миллиардов рублей. Одиннадцать регионов-лидеров обеспечили 73% от общего сокращения суммарного государственного долга субъектов РФ.

Из 28 регионов, нарастивших государственный долг, самое заметное увеличение отмечается в Костромской области (+5,1 млрд. руб.), Республике Саха (Якутия) (+5,3 млрд. руб.) и Республике Мордовия (+6,5 млрд. руб.).

В 47 регионах РФ долговая нагрузка на бюджет превышает 50%.

Для определения уровня долговой нагрузки регионов эксперты Рейтингового агентства «РИА Рейтинг» провели исследование и составили очередной рейтинг субъектов РФ по уровню долговой нагрузки, который отражает картину распределения региональных долгов и их динамику в 2017 году. В рейтинге использовались данные Федерального казначейства и Министерства финансов РФ о долговых обязательствах. В качестве меры долговой нагрузки в рейтинге использовалось отношение государственного долга субъекта РФ на 1 октября 2017 года к налоговым и неналоговым доходам регионального бюджета за последние двенадцать месяцев (с 01.09.2016 по 01.09.2017).

Общий уровень долговой нагрузки регионов продолжает снижаться. На 1 октября 2017 года отношение суммарного госдолга всех регионов к суммарному объему налоговых и неналоговых доходов за последние 12 месяцев составило 30%, что на 3,8% ниже, чем в начале 2017 года. Но диапазон значений в региональном разрезе по-прежнему весьма широк: от 0% в Севастополе и Сахалинской области до 194,2% в Республике Мордовия.

Помимо Республики Мордовии, еще в семи регионах РФ объем государственного долга превышает налоговые и неналоговые доходы бюджета, и, в сравнении с результатами конца 2016 года, их количество не изменилось, но произошла небольшая рокировка. Республика Марий Эл и Астраханская области сократили свою долговую нагрузку за счет роста налоговых и неналоговых доходов, что позволило им подняться вверх по рейтингу. Их места заняли Псковская область и Кабардино-Балкарская Республика, где объем государственного долга вырос, а налоговые и неналоговые доходы или незначительно изменились, или заметно сократились. В замыкающей группе положительные тенденции также можно отметить в Смоленской области, где объем долговой нагрузки хоть и превышает 100%, но все же немного сократился (-5,1 п.п.) во многом за счет снижения объема госдолга на 5,5%.

В 39 российских регионах государственный долг на 1 октября 2017 года находится в диапазоне от 50% до 100% объема налоговых и неналоговых доходов бюджета, из них в 23 субъектах РФ госдолг превышает 70% собственных доходов.

Низкий уровень долговой нагрузки (до 10%) сохраняется в десяти российских регионах, но и здесь произошли небольшие изменения. В группу лидеров вернулась Республика Крым, практически полностью погасившая свой госдолг. Владимирская область поменялась местами с Ханты-Мансийским автономным округом, который на текущий момент покинул лидирующую группу. Стоит отметить, большинство регионов-лидеров по уровню долговой нагрузки по-прежнему ее снижают.

Да и в целом по стране сохраняется тенденция по сокращению долговой нагрузки. На 1 октября 2017 года в 57 российских регионах она снизилась. Лидером стала Астраханская область, где отношение государственного долга к налоговым и неналоговым доходам снизилось на 38,7 процентных пункта. В лидирующей тройке также Тверская область (-22,7 п.п.) и Кемеровская область (-21,2 п.п.). Наиболее существенно долговая нагрузка выросла в Кабардино-Балкарской Республике (+36,5 п.п.), Костромской области (+20,4 п.п.) и в Республике Мордовия (+18,2 п.п.).

По мнению экспертов Рейтингового агентства «РИА Рейтинг», тенденцию по сокращению государственного долга и долговой нагрузки, вероятно, не получится сохранить до конца года. Несмотря на то, что региональные власти стали более консервативно подходить к вопросу наращивания заимствований, в ноябре-декабре многим приходится прибегать к этому способу пополнения региональной казны для исполнения различных социальных обязательств. Поэтому эксперты РИА Рейтинг по итогам 2017 года ожидают роста объема государственного долга в пределах 5%, а налоговых и неналоговых доходов региональных бюджетов в пределах 10%. В таком случае долговая нагрузка составит 31-32%, и по сравнению с результатом прошлого года существенно не изменится.

Таблица 10.1

№ п/п	Субъект РФ	Отношение госдолга субъекта РФ на 1.10.17 к налоговому и неналоговым доходам его бюджета за 12 месяцев (1.9.16-1.9.17), %	Отношение госдолга субъекта РФ на 1.01.17 к налоговому и неналоговым доходам его бюджета в 2016 году, %	Объем госдолга субъекта РФ на 1.10.17, млрд. руб.	Изменение госдолга за 9 месяцев 2017 года, %	Доля бюджетных кредитов в суммарном объеме государственного долга субъекта РФ за 9 месяцев 2017 г., %	Доля коммерческих кредитов в суммарном объеме государственного долга субъекта РФ за 9 месяцев 2017 г., %
1	г. Севастополь			0,0			
2	Сахалинская область			0,0			
3	Республика Крым	0,9	17,5	0,4	-92,6	26	0
4	Тюменская область	1,3	1,8	1,6	-21,9	20	0
5	г. Санкт-Петербург	1,6	3,0	7,9	-42,6	100	0
6	г. Москва	2,4	3,5	47,8	-22,7	28	0
7	Алтайский край	4,4	4,4	2,2	0,0	100	0
8	Ленинградская область	4,7	6,2	4,5	-27,3	78	0
9	Приморский край	6,7	8,7	5,0	-20,2	76	0
10	Владимирская область	8,7	10,1	3,3	-14,0	100	0
11	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	10,5	9,2	17,4	0,0	13	0
12	Иркутская область	12,0	17,7	13,8	-26,7	64	0
13	Пермский край	13,3	23,5	12,6	-39,9	100	0
14	Ямало-Ненецкий автономный округ	16,0	25,9	24,4	-27,6	0	0
15	Камчатский край	16,3	16,5	3,3	0,0	100	0
16	Ненецкий автономный округ	16,5	31,7	2,7	-25,0	0	100
17	Республика Башкортостан	17,8	18,5	22,1	-6,6	54	11
18	Челябинская область	21,2	26,4	24,9	-12,6	44	0
19	Московская область	22,1	25,6	90,4	-7,9	19	53
20	Курская область	27,2	30,5	9,4	0,8	100	0
21	Свердловская область	29,9	42,0	55,5	-23,1	61	28
22	Тульская область	32,5	30,3	16,9	7,7	75	9
23	Республика Адыгея	32,7	36,4	3,0	-4,5	78	22
24	Ростовская область	33,9	33,6	40,2	-0,2	45	54
25	Липецкая область	35,8	43,6	15,5	-12,5	43	24
26	Чувашская Республика	37,4	55,6	9,9	-30,5	93	3
27	Мурманская область	38,7	40,7	19,0	-7,9	80	18
28	Республика Бурятия	39,6	43,8	9,1	-9,9	73	27
29	Воронежская область	41,3	56,6	27,2	-24,3	78	0
30	Брянская область	42,2	55,6	10,2	-21,6	81	19
31	Республика Алтай	42,4	51,5	1,4	-10,9	100	0
32	Тверская область	43,3	66,0	17,5	-33,5	87	0
33	Республика Саха (Якутия)	44,6	40,1	50,2	11,9	31	11
34	Новосибирская область	45,5	47,6	48,1	0,5	61	0
35	Республика Татарстан	45,8	48,7	93,4	-0,04	91	0
36	Чеченская Республика	46,2	53,1	4,9	-12,6	86	0
37	Самарская область	47,6	55,2	60,3	-10,5	35	4
38	Оренбургская область	48,9	49,0	29,4	3,2	65	0
39	Ставропольский край	52,1	71,8	31,3	-19,8	73	0
40	Хабаровский край	53,9	55,4	36,4	0,9	65	35
41	Красноярский край	54,6	58,9	92,8	-3,2	36	10
42	Кемеровская область	54,7	75,9	56,2	-10,6	32	37
43	Вологодская область	57,0	71,3	27,9	-10,6	83	12

44	Республика Тыва	58,3	62,4	2,7	0,0	100	0
45	Калининградская область	59,8	73,2	18,9	-11,3	77	5
46	Томская область	60,5	55,9	24,9	-3,1	36	28
47	Ульяновская область	63,8	62,6	25,2	6,2	31	68
48	Республика Коми	63,9	78,4	38,2	-8,7	14	24
49	Магаданская область	64,0	60,0	12,1	0,4	34	61
50	Пензенская область	64,4	69,1	20,8	-2,0	60	40
51	Нижегородская область	64,4	69,1	74,7	-4,7	46	17
52	Республика Дагестан	65,3	62,4	16,2	2,7	85	0
53	Рязанская область	67,5	81,8	24,3	-7,7	86	12
54	Омская область	68,0	80,0	39,3	-11,4	60	20
55	Новгородская область	72,1	68,5	15,2	-0,9	70	30
56	Белгородская область	72,9	91,1	40,8	-2,6	24	11
57	Калужская область	73,3	84,5	30,2	-0,2	98	0
58	Амурская область	74,5	86,8	27,5	-10,2	76	24
59	Краснодарский край	75,3	88,2	142,2	-5,2	42	32
60	Ярославская область	75,3	76,5	36,7	3,0	45	1
61	Архангельская область	75,8	90,3	37,4	-8,7	62	37
62	Тамбовская область	77,5	61,0	16,5	14,3	35	34
63	Республика Марий Эл	81,6	100,9	13,5	0,0	38	45
64	Саратовская область	84,5	89,6	50,4	0,0	51	49
65	Ивановская область	86,4	88,8	16,5	-1,7	41	56
66	Карачаево-Черкесская Республика	87,4	86,5	5,7	1,9	86	11
67	Чукотский автономный округ	89,6	76,3	11,1	-2,4	84	0
68	Курганская область	90,5	87,3	16,1	7,2	29	71
69	Республика Северная Осетия - Алания	90,5	91,1	9,8	5,8	97	2
70	Волгоградская область	90,8	90,5	53,4	0,1	9	55
71	Забайкальский край	91,7	91,7	28,0	5,5	58	41
72	Орловская область	93,2	94,6	16,0	1,5	30	70
73	Республика Ингушетия	94,0	76,5	3,0	25,1	100	0
74	Астраханская область	96,8	135,4	25,8	-12,7	17	83
75	Кировская область	97,9	94,7	27,9	6,2	69	31
76	Удмуртская Республика	99,3	95,6	51,4	5,0	45	35
77	Республика Калмыкия	99,3	94,7	4,2	25,4	60	40
78	Еврейская автономная область	102,0	100,6	5,5	10,9	43	57
79	Псковская область	103,7	98,5	15,9	7,3	45	51
80	Смоленская область	107,9	113,0	31,1	-5,5	71	24
81	Республика Карелия	116,9	115,1	22,7	0,2	49	36
82	Кабардино-Балкарская Республика	120,7	84,3	12,6	21,6	19	78
83	Республика Хакасия	144,5	145,5	24,8	8,5	10	46
84	Костромская область	163,7	143,3	26,5	24,1	29	67
85	Республика Мордовия	194,2	176,0	46,8	16,3	58	20
	Российская Федерация	30,0	33,8	2212,3	-6,0	50	24

Источник информации: ООО «Рейтинговое агентство РИА Рейтинг»; 119021, г. Москва, Зубовский бульвар, 4; +7 (495) 645-6541; +7 (495) 645-6601 доб. 7751; E-mail: v.minakov@rian.ru; <http://www.riarating.ru/>

На Интернет-портале Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области (<http://omsk.gks.ru>) на дату составления отчета содержится информация о социально-экономическом положении Омской области в январе-декабре 2016 года, что позволяет получить наглядное представление об изменении социально-экономического положения и определить основные тенденции за период январь-ноябрь 2017 года (см. таблицу 10.2).

Анализ вышеприведенных данных позволяет сделать вывод о том, что в целом социально-экономическое положение Омской области относительно стабильное (55 место из 85 в интегральном рейтинге за последний год), но не достаточно высокое. Омская область обладает достаточным промышленным и ресурсным потенциалом для улучшения своего места в рейтинге Российских регионов, однако эти улучшения возможны только при переходе экономики России от добывающей к перерабатывающей, что в целом совпадает с обозначенным Правительством РФ политическим и экономическим курсом.

Таблица 10.2

	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.	Январь-декабрь 2017 г.	Январь-декабрь 2017 г. в % к январю-декабрю 2016 г.	Справочно январь- декабрь 2016 г. в % к январю- декабрю 2015 г.
А	1	2	3	4	5
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	85,9	-	104,0	97,1
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. рублей					
Добыча полезных ископаемых	331	109,6	3355	97,4	-
Обрабатывающие производства	61728	85,9	775082	109,3	-
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6267	103,1	50746	102,8	-
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	717	110,7	7942	101,9	-
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей ²⁾	8238,5	92,6	60246,4	92,7	93,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	69,8	49,1	456,7	59,1	98,4
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн					
скот и птица на убой (в живом весе)	27,0	92,5	238,8	95,7	101,8
молоко	37,0	104,8	626,7	99,1	90,0
яйца, млн. штук	70,7	104,0	937,0	109,7	100,2
Коммерческий грузооборот автомобильного транспорта, тыс. т-км ³⁾	26311,4	121,3	321146,5	111,5	78,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	30523,8	104,5	318384,2	106,9	90,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	8863,5	101,7	93803,6	101,1	98,2
Внешнеторговый оборот за январь-сентябрь 2017 г., млн. долларов США ⁴⁾	694,9	...	53,76)
в том числе:					
экспорт товаров	...	...	432,4	149,55)	50,36)
импорт товаров	...	...	262,5	142,35)	60,06)
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,67)	101,4	-	-	104,58)
Индекс цен производителей промышленных товаров, % ⁹⁾	99,17)	113,2	-	-	107,68)
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (ноябрь, январь-ноябрь соответственно)	548,9	98,910)	553,2	99,111)	97,512)
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), тыс. человек	74,813)	98,214)	72,2	95,4	105,5
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	12,715)	97,916)	12,617)	98,1	103,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % ¹⁸⁾	-	99,2	-	95,6	91,9
Среднемесячная начисленная заработная плата (ноябрь, январь-ноябрь соответственно)					
номинальная, рублей	30914,3	110,310)	29348,2	106,911)	105,212)
реальная, %	-	109,110)	-	104,011)	99,212)

- 1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
- 2) Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.
- 3) По организациям (без субъектов малого предпринимательства), средняя численность работников которых превышала 15 человек.
- 4) По данным Федеральной таможенной службы на 27.11.2017 г. с учетом взаимной торговли со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).
- 5) Январь-сентябрь 2017 года в процентах к январю-сентябрю 2016 года.
- 6) Январь-сентябрь 2016 года в процентах к январю-сентябрю 2015 года.
- 7) Декабрь 2017 года в процентах к ноябрю 2017 года.
- 8) Декабрь 2016 года в процентах к декабрю 2015 года.
- 9) Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисекторный рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
- 10) Ноябрь 2017 года в процентах к ноябрю 2016 года.
- 11) Январь-ноябрь 2017 года в процентах к январю-ноябрю 2016 года.
- 12) Январь-ноябрь 2016 года в процентах к январю-ноябрю 2015 года.
- 13) Данные приведены в среднем за октябрь-декабрь 2017 года.
- 14) Данные за октябрь-декабрь 2017 года в процентах к данным за октябрь-декабрь 2016 года.
- 15) Данные на конец декабря 2017 года.
- 16) Данные на конец декабря 2017 года в процентах к концу декабря 2016 года.
- 17) В среднем за период.
- 18) Предварительные данные.

Социально-экономическое положение Омской области оказывает непосредственное влияние на развитие рынка недвижимости. Рынок недвижимости омского региона можно охарактеризовать как пассивно-стабильный. На рынке не прослеживаются каких-либо резких изменений. В отдельных сегментах рынка имеют место незначительные колебания среднего уровня цен, с сохранением среднего номинального показателя. В отдельных сегментах рынка недвижимости наблюдается незначительный рост номинальных цен, так рынок коммерческой недвижимости за последние 4 года демонстрировал рост номинальных цен в размере ~ 2% в год, что существенно ниже показателей роста потребительских цен.

Примечание:

При подготовке данного раздела, были использованы материалы агентства РИА Рейтинг «Социально-экономическое положение регионов РФ». (<http://www.riarating.ru/>) и Интернет-портала Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области (<http://omsk.gks.ru>).

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является земельный участок. Целью оценки является определение рыночной стоимости земельного участка для совершения сделки купли - продажи оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства в соответствии с положениями закона о несостоятельности (банкротства).

Геометрические характеристики земельного участка (смотри предоставленные документы в Приложении) предполагают размещение на нем линейного объекта (участок имеет вытянутую форму, расположен вдоль береговой линии р. Иртыш, ширина участка составляет 5-6 метров). В соответствии с данными Росреестра, земельный участок относится к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенным использованием земельного участка является - под строительство изгороди для базы отстоя речного флота. Рынок подобных объектов, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения практически отсутствует.

Вместе с тем, учитывая форму, размеры и месторасположение оцениваемого земельного участка (на границе населенного пункта), можно говорить о его соответствии земельным участкам 13 вида разрешенного использования (Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов), относящихся к категории земель – земли населенных пунктов. Данный сегмент рынка развит слабо, но наличие экспертных исследований, раскрывающих взаимосвязь земельных участков 13ВРИ и земельных участков 3, 9 ВРИ, позволяют рассматривать данный сегмент как самостоятельный и произвести расчеты с высокой степенью достоверности.

Таким образом, объект оценки относится к обособленному сегменту рынка недвижимости - рынку земельных участков и его подсегменту – рынку земельных участков 13ВРИ.

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

Мониторинг и анализ рынка земельных участков произведен в соответствии со стандартами Комитета по консалтингу НП «Российская гильдия риэлторов». Статистические данные получены на основании выборки ofert, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Недвижимость Новый адрес 55 регион» и интернет-порталами www.likado.ru, www.avito.ru, www.omskrielt.com, www.n1.ru, www.mlsn.ru. В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано 159 ofert о продаже земельных участков, в т.ч. предлагаемых на продажу прав аренды земельных участков.

Согласно Приказу No 540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный документ на текущий момент не получил и в практическом обороте сохранилось установленное ранее разделение на 7 категорий. Ключевыми категориями для рынка недвижимости являются:

- Земли населенных пунктов (в большинстве обладают более высокими ценовыми показателями относительно земель с/х, имеют существенное различие, связанное с градостроительным зонированием и видами разрешенных использований земельных участков)
- Земли сельскохозяйственного назначения (участки как правило представлены площадями свыше 1 Га, предназначены для сельскохозяйственного производства, пашни, луга, и т.д., отличаются низкими ценовыми характеристиками).

Земли населенных пунктов

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности:

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению)
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем)

В ходе исследования выявлено, что oferty о продаже участков с видами разрешенного использования для размещения социально-значимых объектов, таких как ВРИ 17 (объекты науки, образования, религии) или ВРИ 8 (объекты здравоохранения) и пр., размещаются в ofertax с указанием не фактического вида разрешенного использования, а с указанием потенциала размещения наиболее доходных объектов, которые должны быть размещены на участках ВРИ 5 и 7. Учитывая заявительный характер смены вида разрешенного использования участка, для расчета аналитических показателей данные виды сгруппированы совместно с наиболее активными на рынке ВРИ 5 и ВРИ 7.

Данные виды разрешенного использования являются наиболее распространенными на открытом рынке. Тренды и степени влияния тех или иных ценообразующих факторов прочих видов формируются, ориентируясь на указанные ключевые.

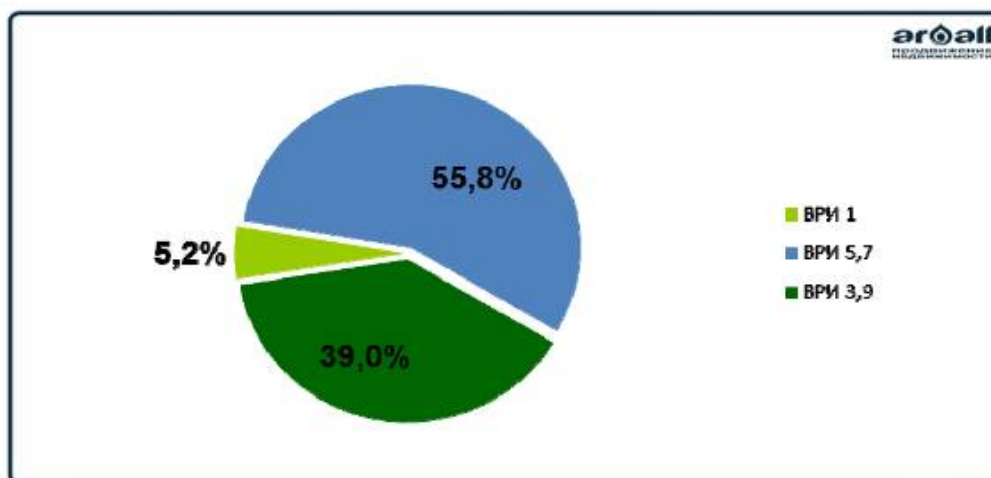


Диаграмма 1.

Соотношение объемов предложения по видам разрешенного использования в г.Омске, 3 Q 2017 г.

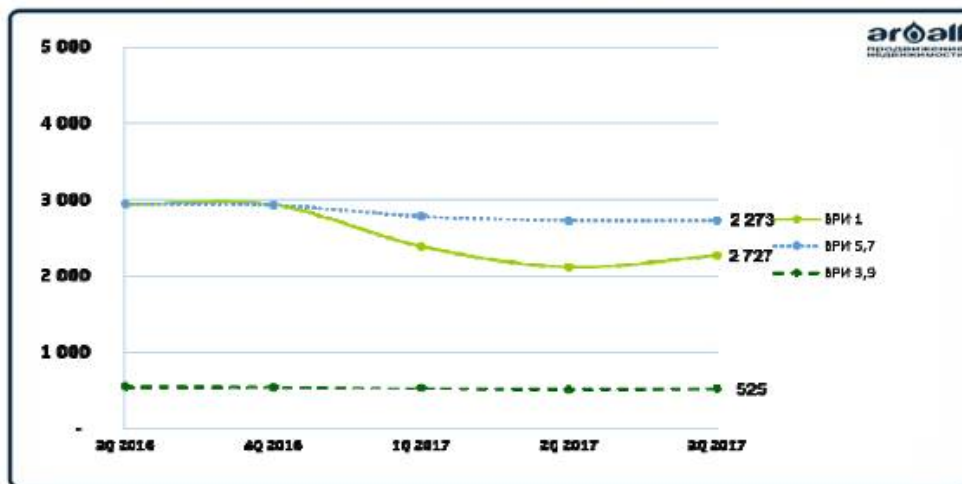


График 1

Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования, руб./кв. м

На Графике 2 представлена динамика цен земельных участков в г. Омске по видам разрешенного использования за последний год. Существенное влияние на динамику изменения цен оказывает структура рынка. Таким образом, на малых выборках ощущается появление или уход с рынка практически каждого объекта. Эта ситуация достаточно ярко выразилась на динамике цен тренда ВРИ 1, где средняя удельная цена с начала 2017 года упала на 22,7%. Строительный сектор ввиду текущего состояния экономики проявляет низкую активность, застройщики практически не заинтересованы в развитии новых проектов, что отразилось на цене участков. На открытом рынке представлено всего 5 предложений, что также говорит о снижении спроса на подобные объекты. Кроме того, эксперты отмечают, что на сегодняшний день отсутствует инвестиционная составляющая проектов будущей застройки, связанная с сегментом строительства много квартирных жилых домов, что снизило привлекательность и цены на участки ВРИ 1 в сопоставлении с 5,7 ВРИ.

Ликвидность участков оценивается экспертами от средней до низкой, а типичный уровень торга (т.е. снижения цены сделки по сравнению с ценой предложения в процессе переговоров) для земельных участков, предоставленных под торгово-офисную недвижимость (ВРИ 5,7) – 12,5%, для земельных участков, предоставленных под производственно-складскую недвижимость (ВРИ 9) – 17,5%.

Доля земельного участка в составе единого объекта недвижимости является предметом детального изучения экспертов в различных сегментах рынка недвижимости. Эксперты рынка недвижимости Омского региона в ходе исследования выявили следующие зависимости:

- Для земельных участков в составе объектов торгово-офисного назначения диапазон доли земли в стоимости единого объекта недвижимости определен на уровне 10-15% что в среднем составляет 12,5%.
- Для земельных участков в составе объектов производственно-складской недвижимости доля земельного участка определена в диапазоне 5-10%, что в среднем составляет 7,5%.

Земли сельскохозяйственного назначения

Структура выборки земельных участков сельскохозяйственного назначения представлена диапазоном объектов с различным назначением:

- Земли, используемые под луга, пастбища, используемые в соответствии с их естественным состоянием (земли, как правило, обладают наиболее низкой ценой).
- Земли, используемые для сельскохозяйственного производства (пашни, возделываемые земли и т.п.). Такие земли подвергаются обработке и имеют потенциал для выращивания культур.
- Земли, имеющие потенциал использования под жилищное строительство. Экономический потенциал объектов позволяет говорить о возможности строительства на территории жилых и коммерческих объектов с переводом земель в другую категорию или без перевода. Как правило, расположены вблизи магистралей или гео-ландшафтных объектов, обладают самой высокой стоимостью среди земель сельскохозяйственного назначения.

В Омской области по данным кадастрового учета находится 181 549 участков

Сельскохозяйственного назначения. На открытом рынке в форме публичных ofert за 3 квартал 2017 года отмечено 41 предложение по продаже, из которых 32 территориально отнесены к Омскому району и только 9 участков к прочим районам области. Средневзвешенный показатель цены 1 кв.м. в Омской области составляет 2,52 руб./кв.м.

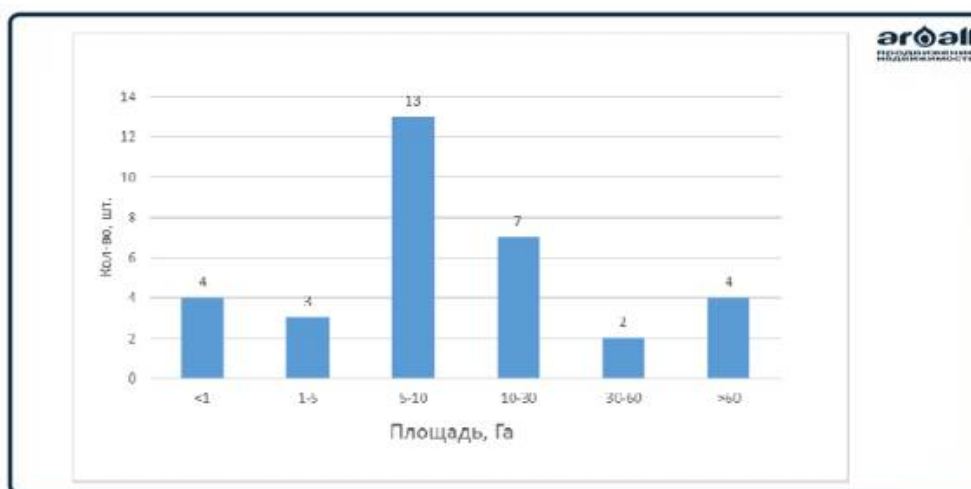


Гистограмма 1.

Распределение предложений о продаже с/х земель в Омской области по удельной цене (за 1 кв.м.)

Диапазон удельных цен в рыночной выборке по всей области составил от 0,50 до 43,75 руб./кв.м. При этом в Омском районе, как наиболее приближенном к областному центру, выборка имеет разброс рыночных показателей от 1,24 до 43,75 руб./кв.м. Выборка предложений по районам Омской области без учета Омского муниципального района, состоит из 9 предложений.

Диапазон удельных цен составляет от 0,5 до 15,45 руб./кв.м. Средневзвешенное значение составляет 1,42 руб./кв.м. Учитывая тот факт, что на рынок выставляются, как правило, ликвидные объекты с более высоким экономическим потенциалом использования, можно сделать вывод, что уровень реальных цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Омской области находится на более низком уровне, нежели статистические показатели рынка публичных ofert.



Гистограмма 2.

Распределение предложений о продаже с/х земель в Омской области по площади участков, кв.м.

Гистограмма 2 показывает, что наибольшее количество ofert о продаже земель сельхозназначения по площади отнесены к диапазону 50-100 тыс.кв.м (5-10 Га).

Репрезентативность рыночной выборки подтверждается как пороговыми значениями удельных цен, так и распределением по площади, которые сопоставимы с показателями генеральной совокупности.

На Графике 2 представлена динамика средневзвешенных цен для земель сельскохозяйственного назначения в Омской области, где средняя цена в 3Q составила 2,52 руб./кв.м.

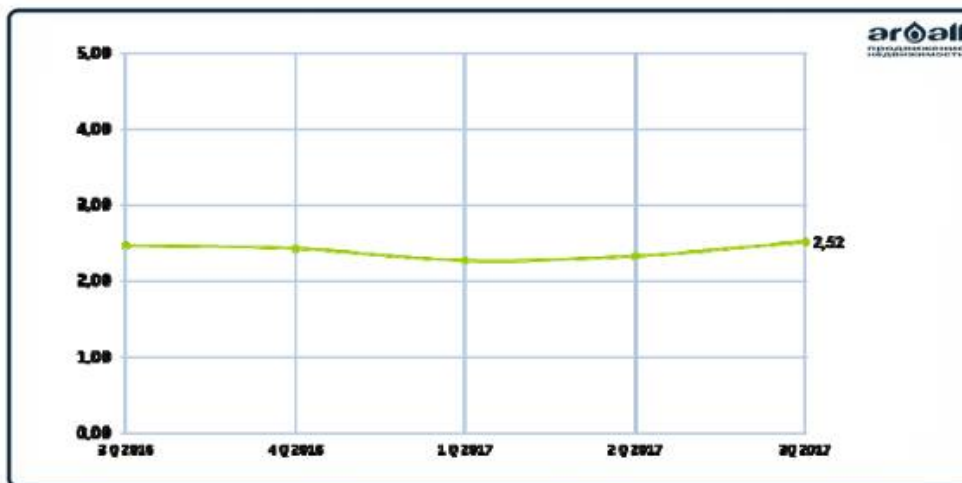


График 2

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков сельскохозяйственного назначения в Омской области, руб./кв. м

В целом рынок земель сельскохозяйственного назначения не претерпевает существенных изменений. Динамика изменения средних удельных показателей достигается в большей степени за счет изменения структуры выборки участков (периодичности публикаций ofert), что дополнительно усугубляется небольшим объемом выборки. Средний уровень торга (т.е. снижения цены сделки по сравнению с ценой предложения в процессе переговоров) для земельных участков сельскохозяйственного назначения определен экспертами на уровне 15,3% при диапазоне значений от 10 до 30%.

Вывод:

В 2017 году существенных изменений на рынке земельных участков как в ценовых, так и в количественных показателях не обнаружено. Небольшие колебания структуры отражаются и на показателе средневзвешенной удельной цены. Основным трендом стало снижение инвестиционной привлекательности земельных участков, что вызвано снижением ликвидности самой недвижимости, а также прибыли предпринимателя при строительстве объектов.

Рынок земельных участков для размещения линейных сооружений производственного назначения, относящихся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения отсутствует. Сопоставимый с ним сегмент рынка земельных участков 13ВРИ из категории земель населенных пунктов развит слабо, количество предложений ограничено. Вместе с тем рынок земельных участков 3,9 ВРИ из категории земель населенных пунктов развит в достаточной степени, что позволяет на основе результатов экспертных исследований устанавливающих взаимосвязь земельных участков 3,9 ВРИ и 13 ВРИ определить рыночную стоимость земельных участков 13ВРИ.

С использованием материалов интернет-сайтов: <http://www.rgr.ru>, <http://www.omskstat.ru>, <http://www.omskrielt.com>, <http://www.mlsn.ru>, <http://www.n1.ru>, Коллектив авторов: http://www.areall.ru/board_of_ex

Итоговые показатели анализа рынка земельных участков 3, 9 ВРИ в районе расположения оцениваемого земельного участка

Таблица 10.3

Минимальная цена, таблица 11.2., руб./кв.м.	Максимальная цена, таблица 11.2., руб./кв.м.
402,39	672,8

Примечание:

* - Данные содержащиеся в таблице 10.3. рассчитаны Оценщиком на основе собранной в рамках настоящей оценки информации об объектах-аналогах, таблица 11.2.

** - При подготовке данного раздела, были использованы материалы «Мониторинг рынка земель Омская область 3 квартал 2017 г.», группа компаний «Омэкс» [2.3], подготовленного группой компаний «Омэкс», размещенного на сайте (<http://www.areall.ru/>).

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

Учитывая, что рынок земельных участков для размещения линейных объектов из категории земель сельскохозяйственного назначения отсутствует, а также то, что сопоставимый с ним рынок земельных участков 13ВРИ из категории земель населенных пунктов развит слабо, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости проведен для земельных участков 3,9 ВРИ, на основании которых можно определить рыночную стоимость объекта оценки.

На спрос, предложение и стоимость земельных участков 3, 9 ВРИ оказывают влияние следующие основные факторы:

- **УСЛОВИЯ РЫНКА.**

Скидка на уторговывание. Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, интернет сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Омске, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Ниже приведены интервалы скидок от цены предложения до цены сделки:

Таблица 10.4. Величина уторговывания при совершении сделок (купи-продажи), %

Тип объекта	Величина уторговывания, %			Коэффициент
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>среднее значение</i>	
Земельных участков под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	5,6	26,1	15,9	0,841

Изменение цен во времени. По результатам проведенного исследования большинство Экспертов пришло к мнению, что в период 2014г. –2017г. во всех сегментах рынка земельных участков города Омска и Омской области наблюдались незначительные разнонаправленные колебания цен, обусловленные сезонными изменениями и иными факторами присущими рынку. Общую ситуацию на рынке недвижимости можно охарактеризовать как относительно стабильную. Эксперты отметили, что каких-либо скидок/надбавок, учитывающих изменение цен во времени, к ценам объектов аналогов (земельных участков), при сопоставлении различных объектов в течении периода 2014 г. –2017 г. не требуется.

В качестве аналогов рекомендуется выбирать объекты, проданные или выставленные на продажу в период времени, предшествующей дате оценки и не превышающие максимального срока экспозиции. Использование других периодов допускается только в случае недостатка информации.

Условия продажи. Условия продажи могут быть обычные и ускоренные. Поправка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, когда продажа может произойти по цене ниже рыночной или выше рыночной.

Таблица 10.5. Скидка к цене земельного участка, реализуемого в обычных условиях (рыночная стоимость) для земельного участка, реализуемого в условиях ускоренной продажи (ликвидационная стоимость)

Тип объекта	Скидка к рыночной стоимости при ускоренной продаже, %		
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>среднее значение</i>
Земельные участки под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	10,7	31,4	21,1

Матрица коэффициентов к таблице 10.6.

Таблица 10.6

Земельные участки под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)		
Объект оценки	Аналог	
	Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)
Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	1	1,267
Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)	0,789	1

Условия финансирования. Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

Передаваемые имущественные права. На рынке купли-продажи земельных участков можно выделить две основные группы: земельные участки на праве собственности и земельные участки на праве аренды. Удельная стоимость земельных участков на праве собственности будет как правило выше, чем стоимость земельных участков предлагаемых к продаже на праве аренды, это обусловлено хотя бы тем, что для переоформления ЗУ из одного правового статуса в другой необходимо понести затраты на выкуп земельного участка.

Таблица 10.7. Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в долгосрочной аренде (договор заключен на срок более 10 лет)

Тип объекта	Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в долгосрочной аренде (договор заключен на срок более 10 лет) , %		
	min	max	среднее значение
Земельные участки под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	9,9	22,0	16,0

Таблица 10.8. Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в краткосрочной аренде (договор заключен на срок менее 10 лет)

Тип объекта	Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в краткосрочной аренде (договор заключен на срок менее 10 лет) , %		
	min	max	среднее значение
Земельные участки под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	19,6	31,0	25,3

Таблица 10.9. Матрица коэффициентов.

Земельные участки под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)			
Объект оценки	Аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет)	Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет)
Собственность	1	1,190	1,339
Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет)	0,840	1	1,124
Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет)	0,747	0,889	1

• ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Категория земельных участков. Из-за ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, достаточно часто приходится использовать для расчетов участки-аналоги иного назначения, рынок которых в исследуемом районе более развит. Далее приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют для расчетов рыночной стоимости земельных участков использовать аналоги других видов разрешенного использования и аналоги сопоставимых видов использования из других категорий земель. Использование в качестве аналогов земельных участков другой категории земель, допускается только в случае отсутствия достаточного количества объектов-аналогов для рассматриваемой категории земельных участков.

Таблица 10.10. Корректировка на категорию земельных участков

Тип объекта	Корректировка на категорию земельных участков		
	min	max	среднее значение

Отношение удельной цены земельных участков из категории земель населенных пунктов, к удельной цене земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения.	1,733	2,197	1,965
Отношение удельной цены земельных участков из категории земель населенных пунктов к удельной цене земельных участков из категории земель промышленности и иного специального назначения.	1,100	1,226	1,163
Отношение удельной цены земельных участков из категории земель населенных пунктов к удельной цене земельных участков из категории земель особо охраняемых территорий и объектов.	1,198	1,400	1,299

Матрица коэффициентов к таблице 10.11.

Таблица 10.11

Объект оценки	Аналог			
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения	земли промышленности и иного специального назначения	земли особо охраняемых территорий и объектов
земли населенных пунктов	1	1,965	1,163	1,299
Земли сельскохозяйственного назначения	0,509	1	0,592	0,661
земли промышленности и иного специального назначения	0,860	1,690	1	1,117
земли особо охраняемых территорий и объектов	0,770	1,513	0,895	1

Пояснения по применению.

Например, если мы берем для расчета стоимости участка из категории земель населенных пунктов производственного назначения, участок из категории земель промышленности и иного специального назначения, то мы должны скорректировать стоимость участка-аналога из категории земель промышленности и иного специального назначения, умножив стоимость участка на повышающий корректирующий коэффициент 1,163.

$СТ_{ЗУ(ЗНППН)} = СТ_{ЗУ(ЗПИСН)} * 1,163$, где

$СТ_{ЗУ(ЗНППН)}$ - стоимость ЗУ (категория земель населенных пунктов производственного назначения)

$СТ_{ЗУ(ЗПИСН)}$ - стоимость сопоставимого ЗУ (категория земель промышленности и иного специального назначения)

1,163 - корректирующий коэффициент для перехода от одной группы земель к другой

И, наоборот, формула перехода от более дорогой группы земель к более дешёвой, будет выглядеть следующим образом:

$СТ_{ЗУ(ЗПИСН)} = СТ_{ЗУ(ЗНППН)} * (1/1,163) = СТ_{ЗУ(ЗНППН)} * 0,860$

По другим группам сопоставимых земель, приведенных в таблице, необходимо поступать аналогичным образом.

Внесение корректировки на отличие земель различной категории допускается только для земельных участков аналогичного функционального назначения. Например, земельные участки придорожного сервиса (мотели, кафе и пр.) относящиеся к землям промышленности допустимо сравнивать с землями населенных пунктов, относящихся к 5,6 ВРИ и т.д.

Виды разрешенного использования. По результатам проведенного исследования большинство Экспертов пришло к мнению, что цены на земельные участки, расположенные в одном месте для ВРИ 5 (под объекты торговли), ВРИ 6 (под гостиничную недвижимость) и ВРИ 7 (под административные и офисные здания) вполне сопоставимы. Поэтому объекты этих трех видов разрешенного использования, могут быть использованы в качестве объектов-аналогов для расчета стоимости земельных участков любого из перечисленных выше ВРИ (5,6,7) без дополнительной корректировки на вид разрешенного использования.

Также Эксперты отметили, что цены на земельные участки, расположенные в одном месте для ВРИ 3 (под гаражи и стоянки) и ВРИ 9 (под промышленные и складские здания) вполне сопоставимы. Поэтому объекты этих двух видов разрешенного использования, могут быть использованы в качестве объектов-аналогов для расчета стоимости земельных участков ВРИ 3 или ВРИ 9 без дополнительной корректировки на вид разрешенного использования.

Таким образом, существует возможность использования в расчетах стоимости земельных участков одного вида разрешённого использования, аналогов с другим видом разрешенного использования. Для расчета стоимости участков с ВРИ 9 можно использовать участки с ВРИ 13, для расчета стоимости участков с ВРИ 17 можно использовать участки с ВРИ 5,6,7 для расчета стоимости участков с ВРИ 8 можно использовать участки с ВРИ 6. Корректирующие коэффициенты для земельных участков с различными ВРИ приведены в таблице 10.12.

При подборе аналогов необходимо учитывать, что использование в качестве аналогов земельных участков другого вида разрешенного использования или другого вида функционального назначения допускается только в случае отсутствия достаточного количества объектов-аналогов для рассматриваемого вида разрешенного использования или функционального назначения.

Таблица 10.12. Влияние различия в стоимости участков с различными видами разрешенного использования, с основными и вспомогательными функциями (%)

Тип объектов	Корректировка в %			Корректирующий коэффициент
	min	max	среднее значение	среднее значение
Величина разницы в стоимости между участками вспомогательного (ВРИ 13) и основного (ВРИ 9) использования (ВРИ 13 всегда дешевле ВРИ 9)	-37,0%	-58,7%	-47,9%	0,521
Величина разницы в стоимости между участками ВРИ 8 и ВРИ 6 (ВРИ 8 всегда дешевле ВРИ 6)	-5,5%	-17,0%	-11,3%	0,887
Величина разницы в стоимости между участками общественно-социальной направленности (ВРИ 17) и близлежащими участками, находящимися в активном коммерческом обороте (ВРИ 5,7) (ВРИ 17 всегда дешевле ВРИ 5, 7)	-39,3%	-60,4%	-49,9%	0,501

Пояснения по применению.

Например, если мы берем для расчета стоимости участка вспомогательного назначения с ВРИ 13, участок основного производственного назначения с ВРИ 9, то мы должны скорректировать стоимость участка-аналога с ВРИ 9, умножив его стоимость на понижающий корректирующий коэффициент 0,521.

$СТ_{ЗУ(ВРИ13)} = СТ_{ЗУ(ВРИ9)} * 0,521$, где

$СТ_{ЗУ(ВРИ13)}$ - стоимость ЗУ вспомогательного производственного назначения с ВРИ 13;

$СТ_{ЗУ(ВРИ9)}$ - стоимость ЗУ основного производственного назначения с ВРИ 9;

0,521 - корректирующий коэффициент для перехода от одного вида разрешенного использования к другому

И наоборот, формула перехода от более дешевого вида разрешенного использования ЗУ к более дорогому виду, будет выглядеть следующим образом:

$СТ_{ЗУ(ВРИ9)} = СТ_{ЗУ(ВРИ13)} * (1 / 0,521) = СТ_{ЗУ(ВРИ13)} * 1,919$

По другим видам сопоставимых земель, приведенных в таблице, поступаем аналогичным образом.

Основное и вспомогательное назначение. Стоимости земельных участков, имеющих вспомогательную, либо близкую к вспомогательной функцию использования, например, в сопоставлении земельных участков под эффективной жилой застройкой (жилые здания) и земельных участков занятыми проездами, парковками, детскими площадками, участками необходимыми для размещения и обслуживания инженерных коммуникаций и сооружений и т.п., по мнению экспертов существенно отличаются. При этом стоимость земельных участков, имеющих вспомогательную, либо близкую к вспомогательной функцию использования всегда ниже стоимости основных земельных участков. Данную корректировку следует применять в том случае, когда весь участок имеет вспомогательную функцию использования, а не какая-либо его часть.

Также необходимо учитывать, что в составе земель пятого вида разрешённого использования (ВРИ 5) встречаются две большие группы земель, стоимость которых отличается в зависимости от подвида их использования. К первому, более дорогому подвиду относятся земельные участки с основным коммерческим использованием под строительство торговых центров, рынков, торгово-офисных зданий, ко второму более дешевому подвиду относятся земельные участки с сервисным (вспомогательным) видом использования под строительство автозаправочных станций (АЗС и ГАЗС), автомоек, автосервисов.

Использование в качестве аналогов земельных участков другого вида функционального назначения допускается только в случае отсутствия достаточного количества объектов-аналогов для рассматриваемого вида функционального назначения.

Таблица 10.13. Различия в стоимости участков с основными и вспомогательными видами использования.

Тип объектов	Корректировка в %	Корректирующий коэффициент
--------------	-------------------	----------------------------

	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>среднее значение</i>	<i>среднее значение</i>
Величина разницы в стоимости между участками ВРИ 5 с использованием для автосервисных целей (под АЗС, ГАЗС, автомойки, автосервисные центры) и участками с ВРИ 5 с основным коммерческим использованием (под торговые здания) (земельные участки с ВРИ 5 под АЗС, ГАЗС, автомойки, автосервисные центры всегда дешевле, чем земельные участки с ВРИ 5 под торговыми зданиями)	-27,7%	-39,3%	-33,5%	0,665
Величина разницы в стоимости между участками вспомогательного (ВРИ 1,2 под жилыми зданиями) и основного (ВРИ 1,2 под проезды, парковки) использования (земельные участки с ВРИ 1,2 под проезды, парковки всегда дешевле, чем земельные участки с ВРИ 1,2 под жилыми зданиями)	-20,9%	-43,9%	-32,4%	0,676

Пояснения по применению.

Например, если мы берем для расчета стоимости участка с ВРИ 5 под строительство автомойки, участок с ВРИ 5 под строительство торгового центра, то мы должны скорректировать стоимость участка-аналога с ВРИ 5 под строительство торгового центра, умножив его стоимость на понижающий корректирующий коэффициент 0,665.

$Ст_{ЗУ} (ВРИ5 \text{ под автомойку}) = Ст_{ЗУ} (ВРИ5 \text{ под торговый центр}) * 0,665$; где

$Ст_{ЗУ} (ВРИ5 \text{ под автомойку})$ - стоимость ЗУ с ВРИ 5 под строительство автомойки;

$Ст_{ЗУ} (ВРИ9)$ - стоимость ЗУ с ВРИ 5 под строительство торгового центра;

0,665 - корректирующий коэффициент для перехода от одного основного к вспомогательному назначению ЗУ.

И, наоборот, формула перехода от более дешевого вспомогательного использования ЗУ к более дорогому основному виду использования, будет выглядеть следующим образом:

$Ст_{ЗУ} (ВРИ5 \text{ под торговый центр}) = Ст_{ЗУ} (ВРИ5 \text{ под автомойку}) * (1 / 0,665) = Ст_{ЗУ} (ВРИ5 \text{ под автомойку}) * 1,504$

По другим видам основного и вспомогательного назначения земель, приведенных в таблице выше, поступаем аналогичным образом.

• **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

Ценовая зона. Местоположение является одним из наиболее значимых факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости. По состоянию на 2017 г., совместными усилиями экспертов было проведено актуальное территориально-экономическое зонирование города Омска. При этом экспертами было выделено 47 основных ценовых зон на территории города и прилегающей к городу части Омского района Омской области. Подробное описание зон с указанием интервалов рыночной стоимости приведено в таблице 10.14.

Для проведения корректировки на местоположение, необходимо использовать именно индексы ценности территории для соответствующего вида использования, указанные в Таблице 10.14 с применением следующей формулы:

$K_M = I_O / I_A$, где

K_M — корректировка на местоположение земельного участка

I_O — индекс ценности территории в ценовой зоне объекта оценки

I_A — индекс ценности территории в ценовой зоне объекта аналога

При этом индексы ценности для объекта оценки и аналогов применяется только в рамках одного вида использования.

Описание границ зонирования с приведенными интервалами рыночной стоимости земельных участков по основным видам использования.

Таблица 10.14

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование зоны</i>	<i>Min ВРИ 3,9</i>	<i>Max ВРИ 3,9</i>	<i>Индекс для ВРИ 3,9</i>
1	K1	250	2 200	0,49
2	K2	200	2 000	0,44
3	K3	150	1 500	0,34
4	K4	200	2 000	0,44
5	K5	200	1 700	0,39
6	K6	150	1 700	0,38
7	K7	100	1 500	0,33
8	K8	50	1 200	0,26
9	K9	50	1 000	0,22
10	K10	50	800	0,18
11	K11	50	900	0,20
12	K12	50	800	0,18
13	Л1	400	2 000	0,48

14	Л12	200	1 000	0,25
15	Л13	150	700	0,18
16	Л14	100	1 000	0,23
17	Л15	100	700	0,17
18	Л16	50	400	0,10
19	Л17	50	300	0,07
20	Л18	50	400	0,10
21	О1	400	2 000	0,48
22	О2	400	2 000	0,48
23	О3	300	1 500	0,37
24	О4	100	1 000	0,23
25	О5	20	300	0,07
26	О6	50	500	0,12
27	С1	500	2 000	0,50
28	С2	500	2 000	0,50
29	С3	300	1 500	0,37
30	С4	300	1 300	0,33
31	С5	150	1 000	0,24
32	С6	50	600	0,14
33	С7	100	800	0,19
34	С8	20	300	0,07
35	Ц1	1 500	4 000	1,00
36	Ц2	900	4 000	0,91
37	Ц3	700	3 000	0,71
38	Ц4	500	3 000	0,68
39	Ц5	400	1 500	0,39
40	Ц6	200	1 200	0,29
41	Ц7	200	2 000	0,44
42	Ц8	200	1 000	0,25
43	Ц9	50	900	0,20
44	Ц10	100	1 500	0,33
45	Ц11	50	600	0,14
46	Ц12	50	500	0,12
47	Ц13	50	500	0,12

Территориально-экономическое зонирование города Омск на 1 января 2017 года.

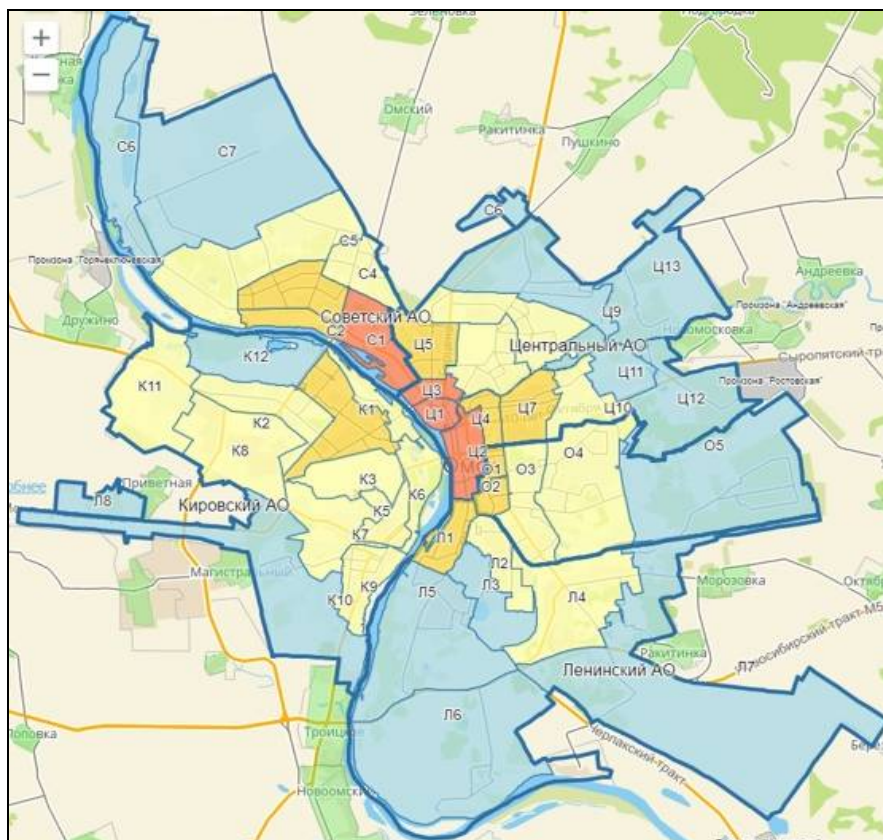


Рис. 10.50.

K5

От точки с координатами (54,947796 73,350321) на север по улице Суворова – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:140104 – на юго-запад по улице 60 лет Победы – на северо-запад по юго-западной границе кадастрового квартала 55:36:140106 – на северо-запад по северо-восточным границам земельных участков: 55:36:140105:4609, 55:36:140105:4009, 55:36:140109:3005, 55:36:140105:3039, 55:36:140105:461, 55:36:140105:3007 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:000000 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:000000 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:000000 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:000000 – на юго-запад по улице Транссибирская – на юго-восток по улице 12 Декабря – на юго-запад по улице Авиационная – на северо-запад по улице Володарского – на северо-запад по улице Седова – на юго-восток по улице 22 Декабря – на восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:140129 - на восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:140107 - на север вдоль западной границы земельного участка 55:36:140107:2766 - на север вдоль западной границы земельного участка 55:36:140107 – на север вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:140116 – на северо-запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:140116 – на северо-восток по улице Суворова до точки 54,947796 73,350321

K6

От точки с координатами (54,966672 73,346887) на юг по улице Суворова – на юго-запад по улице Суворова – на юго-восток от улицы Поворотникова – на юг по улице Граничная – на запад по южной границе земельного участка 55:36:000000:1610 – на юго-запад по западной границе земельного участка 55:36:190304:17 – на юго-восток по юго-западной границе земельного участка 55:36:140104:64 – на север по вдоль побережья реки Иртыш – на юго-запад по северо-западной границе кадастрового квартала 55:36:110205 – на юго-восток по северо-восточной границе кадастрового квартала 55:36:110209 - на юго-запад по юго-восточной границе земельного участка 55:36:110210:29 - на юго-запад по юго-восточной границе земельного участка 55:36:110210:20 – на северо-запад по северо-восточной границе кадастрового квартала 55:36:110210 – на юго-запад от улицы 3-й Островский переулок – на юг по западной границе кадастрового квартала 55:36:110210 – на запад по северной границе кадастрового квартала 55:36:110210 – на юг по улице Енисейская до точки 54,966672 73,346887

K7

От точки с координатами (54,952504 73,271657) на север по западной границе кадастрового квартала 55:36:140102 – на северо-восток по северной границе земельного участка 55:36:140102:3172 – На юго-восток по юго-западной границе кадастрового квартала 55:36:140104 – на юг по западной границе кадастрового квартала 55:36:140104 – на восток по южной границе кадастрового квартала 55:36:140104 – на юго-восток по юго-западной границе кадастрового квартала 55:36:140104 – на восток по южной границе кадастрового квартала 55:36:140104 – на юго-восток по улице 12 Декабря – на юго-запад по улице Авиационная - на северо-запад по улице Володарского – на северо-запад по улице Седова – на юго-восток по улице 22 Декабря – на восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:140129 – на юго-запад вдоль улицы Торговая – на запад вдоль улицы Сибирская – на запад вдоль южной границы земельного участка 55:36:190601:3 – на юго-запад вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:190201 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:190341 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:190367 – на юго-запад вдоль юго-восточной границы земельного участка 55:36:190102:69 – на запад вдоль южной границы земельного участка 55:36:190102:3376 – на северо-запад вдоль северо-восточной границы земельного участка 55:36:190102:78 – на северо-запад вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:190247 – на северо-запад вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:190205 – на северо-запад вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:190211 – на северо-запада вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:190208 – на северо-восток вдоль юго-восточной границы градостроительной зоны СН1-410 – на север вдоль восточной границы градостроительной зоны СН1-410 – на запад вдоль северной границы градостроительной зоны СН1-410 – на северо- восток вдоль юго-восточной границы земельного участка 55:36:190601:10 – на северо-запад вдоль юго-западной границы земельного участка 55:36:140202:776 – поворот на северо-восток вдоль Исылкульского тракта до точки 54,952504 73,271657

K8

От точки с координатами (54,952504 73,271657) на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:130126 – на юго-запад вдоль юго-восточной границы кадастрового квартала 55:20:101401 – на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:20:101401 – на юго-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:20:101401 – на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:20:101401 – на запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:20:101102 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:20:101102 – на северо-запад вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:20:101102 - на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:20:101102 – на запад вдоль северной границы земельного участка 55:20:101102:645 – на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:130125 – на северо-запад вдоль юго-западной границы градостроительной зоны Ж1-24 - на северо-запад вдоль юго-западной границы градостроительной зоны ОД1-218 – на север вдоль западной границы градостроительной зоны ОД1-218 – на север вдоль западной

ПЗ-333 – на северо-запад вдоль северо-восточной границы градостроительной зоны ПЗ-2275 – на северо-восток вдоль северо-западной границы градостроительной зоны Ж4-106 – на северо-восток вдоль северо-западной границы градостроительной зоны ОД1-232 – на северо-запад вдоль улицы Волгоградская – на северо-восток вдоль юго-восточной границы кадастрового квартала 55:36:100901 – на северо-запад вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:100901 – поворот на юго-запад вдоль юго-восточной границы кадастрового квартала 55:36:100801 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:100801 – на северо-запад вдоль западной границы градостроительной зоны СХ1-434 – на север вдоль западной границы градостроительной зоны СХ1-434 – на восток вдоль южной границы градостроительной зоны Л-166 – на север вдоль восточной границы градостроительной зоны Л-166 – от градостроительной зоны Л-166 на северо-запад вдоль по северо-восточной границе градостроительной зоны Р4-403 – на юго-запад вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:100101 – на юго-восток вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:100101 – на северо-запад вдоль северной границы градостроительной зоны СХ1-419 – на юг вдоль западной границы градостроительной зоны СХ1-419 – на юго-запад вдоль северо-западной границы градостроительной зоны СХ1-433 – на юго-запад вдоль западной стороны кадастрового квартала 55:36:130101 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:130101 – на юго-восток вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:130101 – на юго-запад вдоль северо-западной границе кадастрового квартала 55:36:130201 – на юго-восток вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:130201 – на северо-восток вдоль юго-восточной границы кадастрового квартала 55:36:130201 – на юго-восток вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:130101 – на северо-восток вдоль юго-восточной границы кадастрового квартала 55:36:130101 до точки 54,973492 73,205110

К12

От точки с координатами (54,998960 73,277437) на северо-восток вдоль улицы Лукашевича – на запад вдоль северной границы градостроительной зоны Р4-398 – на юг вдоль восточной границы градостроительной зоны Л-166 – на запад вдоль южной границы градостроительной зоны Л-166 – поворот на юго-запад вдоль западной границы градостроительной зоны СХ1-434 – на восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:100801 до точки 54,998960 73,277437

Советский округ

С1

Перекресток ул. Красный Путь и ул. Кемеровская – на северо-восток по ул. Кемеровская до перекрестка с ул. Волховстроя – по ул. Волховстроя до перекрестка с ул. 2-я Дачная – на северо-восток по ул. 2-я Дачная до перекрестка с ул. 2-я Кольцевая – по ул. 2-я Кольцевая до перекрестка с ул. Березовая – по ул. Березовая до перекрестка с пр-м Академика Королева – на северо-запад по проспекту Академика Королева – обход по кольцу проспекта Академика Королева и улицы Заозерной – на юго-запад по улице Заозёрная – на юго-восток вдоль побережья реки Иртыш – на северо-восток по улице Кемеровская до перекрестка с улицей Красный Путь

С2

От перекрестка проспекта Мира и улицы Заозерной на северо-запад по проспекту Мира – поворот на юг по западной границе градостроительной зоны ОД1-1799 – на юг вдоль западной границы градостроительной зоны Ж4-1552 – на восток вдоль южной границы градостроительной зоны Ж4-1552 – на восток вдоль южной границы градостроительной зоны Р4-2058 – на восток вдоль южной границы градостроительной зоны Р4-2056 – поворот на северо-восток по мосту им. 60-летия ВЛСМ

С3

Пересечение пр-та Мира и ул. Заозерная – на север по ул. Заозерная до перекрестка с проспектом Академика Королева – на северо-запад по проспекту Академика Королева – на север по улице Химиков – на запад по улице Энтузиастов – на юг по улице Доковская – на восток по проспекту Мира до перекрестка с улицей Заозерная

С4

Перекресток ул. Химиков и пр-та Академика Королева – на северо-восток по ул. Химиков – поворот на восток по улице Коммунальная – поворот на север по улице Заозерная – на юго-восток вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:070102 – на юго-восток вдоль Красноярского тракта – на юго-запад по юго-восточной границе кадастрового квартала 55:36:070104 – поворот на северо-запад по проспекту академика Королева до перекрестка с улицей Химиков- проспект Академика Королева

С5

От перекрестка Химиков-Энтузиастов на северо-восток по улице Химиков – поворот на восток по улице Коммунальная – поворот на север по улице Заозерная и поворот на Красноярский тракт – на перекрестке Красноярский тракт- проспект Губкина поворот на юго-запад по проспекту Губкина – поворот юг по улице Нефтезаводская – поворот на юго-запад на проспект Губкина – поворот на северо-запад по улице Доковская – на юго-запад по северо-западной границе кадастрового квартала 55:36:090118 – на юго-запад по северо-западной границе кадастрового квартала 55:36:030201 – на юго-восток вдоль юго-западной границы градостроительной зоны Р4-2060 – поворот на север вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:030120 – на север по улице Доковская на перекрестке с проспектом Мира – поворот на северо-восток по улице Энтузиастов – поворот на север по улице Химиков до перекрестка Химиков-Энтузиастов

С6(1) На берегу Иртыша

От перекрестка проспект Мира- Полевая на север вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:030116 – на восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:030114 – на север вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:030114 – на улице Новоалександровская повернуть на северо-запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:030101 – на север вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:030101 – на северо-запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:030101 – на юг вдоль побережья реки Иртыш – на северо-восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:090120 до перекрестка проспект Мира-Полевая

С6(2) Около Пушкинского тракта

От точки с координатами (55,059642 73,418671) на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:082801 – на юго-запад вдоль юго-восточной границы кадастрового квартала 55:36:082801 – на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:082801 – на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:082801 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:082801 – поворот на северо-восток по улице Смирновская – поворот на северо-запад по юго-западной границе кадастрового квартала 55:36:082801 – на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:082801 – на юго-восток по улице Топливная и поворот на северо-восток вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:082801 – на юго-запад вдоль юго-восточной границы кадастрового квартала 55:36:082801 – на юго-восток вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:082801 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:082801 – на юго-восток до улицы Дорожная и поворот на юго-запад по улице Дорожная до точки 55,059642 73,418671

С7

От перекрестка проспект Мира - Полевая на восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:030117 – на юго-восток по улице Доковская – на восток по проспекту Губкина – на север по улице Нефтезаводская - на восток по проспекту Губкина на север вдоль Красноярского тракта – на юго-запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:030801 – на юго-запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:030115 – на север вдоль восточной границы градостроительной зоны ПЗ-1981 – на запад вдоль северной границы градостроительной зоны ПЗ-1981 – на юг вдоль восточной границы градостроительной зоны СН2-2017 – на восток вдоль южной стороны кадастрового квартала 55:36:030108 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:030115 до перекрестка проспект Мира-Полевая

С8

От точки с координатами (55,164379 73,216447) на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:010107 – на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:010104 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:010106 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:010104 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:010101 – на юго-восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:010101 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:010101 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:010103 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:010103 до южной границы кадастрового квартала 55:36:010107 до точки 55,164379 73,216447

Ленинский округ

Л1

От точки с координатами (54,955069 73,392357) на запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:090205 – на юг вдоль побережья реки Иртыш – на восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:090301 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:090304 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:090302 – на север вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:090301 до точки 54,955069 73,392357

Л2

От перекрестка Демьяна Бедного- Гуртьева на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:090302 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:090302 – на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:090302 – на северо-восток вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:090302 – поворот на юго-восток вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:090302 – на улице Харьковская поворот на юго-запад на улицу Демьяна Бедного - поворот на восток на улицу 6-я Чередовая – поворот на юг на улицу Крымская – поворот на восток на улицу 10-я Чередовая – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:090302 – на юг вдоль восточной границы градостроительной зоны Ж4-633 – поворот на запад до южной границы градостроительной зоны Ж4-628 – на север вдоль западной границы градостроительной зоны Ж4-628 – поворот на восток по улице территория ТПК – на север по улице Демьяна Бедного до перекрестка Демьяна Бедного-Гуртьева

Л3

От точки с координатами (54,924781 73,402603) по улице Октябрят на восток до улицы Крыловская - поворот на юг вдоль улицы Крыловская – поворот на юго-восток до улицы Гуртьева – на восток по улице Гуртьева до перекрестка с улицей Жуковского – на юг по улице 14-я Чередовая – на юг по улице Демьяна Бедного – на запад по улице территория ТПК – на юг вдоль западной границы градостроительной зоны ОД1-806 – на восток вдоль южной границы земельного участка 55:36:090305:1073 – на восток вдоль южной границы градостроительной зоны Ж4-633 – на север вдоль западной границы градостроительной зоны Л-724 – на восток вдоль северной границы градостроительной зоны Л-724 – на юг вдоль восточной границы земельного участка 55:36:090305 – на юг и поворот на юго-запад по восточной границе земельного участка 55:36:090305:11 – на юго-восток вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:090307 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:090307 – на северо-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:090306 – на северо-восток вдоль на северо-восток вдоль юго-восточной границы кадастрового квартала 55:36:160104 – на северо-запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:160104 – на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:090304 – на юго-восток вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:090304 – на восток до улицы Красной Звезды и поворот на юг по улице Октябрят до точки 54,924781 73,402603

Л4

От перекрестка ул. Хабаровская- Демьяна Бедного на юго-восток по улице Хабаровская - на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:170101 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:170111 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:170104 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:170210 – на запад вдоль южной границы градостроительной зоны Л-719 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:170111 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:170111 – на юго-восток вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:170110 – на юго-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:170110 – на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:170109 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:170109 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:170101 до перекрестка Хабаровская-Демьяна Бедного

Л5

От перекрестка Черлакский тракт- Новосибирский тракт на юго-запад по Новосибирскому тракту – поворот на Южном мосту на север вдоль западной границы градостроительной зоны Р4-1249 – на север вдоль западной границы градостроительной зоны Р4-1234 – на север вдоль западной границы градостроительной зоны Р6-2328 – на север вдоль западной границы градостроительной зоны Р3-1261 – на юго-восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:160101 – на юго-восток вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:160104 – на юго-восток вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:090306 – на юго-восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:090307 – на юго-восток вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:160108 до перекрестка Черлакский тракт- Новосибирский тракт

Л6

От точки с координатами (54,869390 73,313651) на восток вдоль северной границы градостроительной зоны РТ-1286 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:200103 – поворот на юго-восток вдоль Черлакского тракта – на юго-запад вдоль юго-восточной границы кадастрового квартала 55:36:200106 – на запад вдоль южной границы градостроительной зоны Р4-1241 – на запад вдоль южной границы градостроительной зоны Р4-1236 – на север вдоль западной границы градостроительной зоны РТ-1286 до точки 54,869390 73,313651

Л7

От перекрестка Черлакский тракт-Новосибирский тракт на юго-восток вдоль Черлакского тракта – на северо-восток вдоль юго-восточной границы кадастрового квартала 55:20:050601 – на юго-восток вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:050601 – на юго-восток вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:20:050501 – на северо-восток вдоль юго-восточной границы кадастрового квартала 55:20:050501 – на северо-запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:20:050501 – на северо-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:120701 - на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:120701 – на северо-восток вдоль южной границы градостроительной зоны Л-719 – на север вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:20:120701 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:20:120401- на восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:20:120701 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:20:121201 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:20:120702 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:20:120901 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:20:060702 – на запад вдоль южной границы градостроительной зоны СХ1-1352 – на запад вдоль южной границы градостроительной зоны СХ1-1342 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:150701 – на запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:170201 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:170201 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:170209 – на север вдоль западной границы градостроительной зоны Ж1-443 – на запад вдоль северной границы градостроительной зоны Ж1-443 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:170111 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:170116

– на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:170110 до перекрестка Черлакский тракт-Новосибирский тракт

Л8

От точки с координатами (54,950583 73,121272) на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:190702 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:190701 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:190701 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:190701 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:190703 и поворот на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:190801 – на северо-восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:190802 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:190804 – на запад вдоль Исилькульского тракта до западной границы кадастрового квартала 55:36:190702 до точки 54,950583 73,121272

Октябрьский округ

О1

От точки с координатами (54,958116 73,395770) на север по улице Учебная – поворот на восток по улице Бульварная – на север по улице Куйбышева – поворот на восток по улице 20 лет РККА – поворот на юг по улице Богдана Хмельницкого – на запад вдоль улицы Ипподромная – на юг вдоль западной границы земельного участка 55:36:090205:3137 – на запад вдоль северной границы земельного участка 55:36:090205:15010 – на юг вдоль западной границы земельного участка 55:36:090205:15010 – на запад вдоль северной границы земельного участка 55:36:090205:127 – на юг вдоль западной границы земельного участка 55:36:090205:127 – на восток вдоль южной границы земельного участка 55:36:090205:127 – на юг вдоль западной границы земельного участка 55:36:090205:724 – на запад по улице 2-я Транспортная – поворот на север по улице Учебная до точки 54,958116 73,395770

О2

От перекрестка 1-я Военная-Богдана Хмельницкого на север по улице Богдана Хмельницкого – на запад вдоль северной границы градостроительной зоны ЖЗ-619 – на запад вдоль северной границы градостроительной зоны ПЗ-1087 – на юг вдоль западной границы градостроительной зоны ОД5-2560 – на запад вдоль северной границы градостроительной зоны ЖЗ-614 – на юг вдоль западной границы градостроительной зоны ЖЗ-614 – на восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:090205 до перекрестка 1-я Военная- Богдана Хмельницкого

О3

От перекрестка 20 лет РККА-Богдана Хмельницкого на восток по улице 20 лет РККА – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:120304 – на юг вдоль восточной границы градостроительной зоны ПЗ-1116 – на юго-восток вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:120307 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:120307 – на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:120307 – на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:120307 – на север по улице Богдана Хмельницкого до перекрестка 20 лет РККА-Богдана Хмельницкого

О4

От перекрестка 20 лет РККА – 3-й разъезд на восток по улице 20 лет РККА – на восток вдоль северной границы градостроительной зоны ПЗ-1149 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:120303 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:120302 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:120305 – на юг вдоль восточной границы градостроительной зоны СХ1-1356 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:120305 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:120308 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:120308 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:120308 – на север вдоль западной границы градостроительной зоны ПЗ-1093 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:120305 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:120302 до перекрестка 20 лет РККА- 3-й разъезд

О5

От точки с координатами (54,938482 73,493411) на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:150701 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:150110 – на юго-восток вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:150507 – на юго-восток вдоль юго-западной границы земельного участка 55:36:150110:650 – поворот на юго-запад вдоль северо-западной границы земельного участка 55:36:150110:568 – на север вдоль западной границы земельного участка 55:36:150110:337 – на восток вдоль южной границы земельного участка 55:36:150110:337 – на восток вдоль южной границы земельного участка 55:36:150110:298 – на северо-восток вдоль северо-западной границы земельного участка 55:36:150601:3006 – на юго-восток вдоль северо-восточной границы земельного участка 55:36:150601:3006 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:20:032002 – на запад вдоль северной границы земельного участка 55:36:170201:17 – на запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:170201 – поворот на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:150701 до точки 54,938482 73,493411

О6 (1) Граничит с Нижней Ильинкой

От точки с координатами (55,365793 73,207913) на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:020102 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:020101 – поворот на юго-восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:020101 – на юго-восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:020103 – на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:020201 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:020202 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:020203 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:020107 – на северо-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:020108 – поворот на север вдоль 55:36:020102 до точки 55,365793 73,207913

О6(2) Граничит с ст «Дорожное»

От точки с координатами (55,360251 73,253188) на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:210303 - на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:210302 - на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:210301 – на северо-восток вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:210103 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:210102 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:210102 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:210204 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:210204 – на юг вдоль восточных границ кадастровых кварталов 55:36:210301, 55:36:210302, 55:36:210303 – поворот на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:210303 до точки 55,360251 73,253188

О6(3) ул. Промплощадка 1

От точки с координатами (55,413921 73,266053) на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:220101 – на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:220101 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:220101 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:220101 – поворот на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:220101 до точки 55,413921 73,266053

Центральный округ

Ц1

От точки с координатами (54,990983 73,352674) вдоль моста им 60-летия победы на северо-восток по улице Фрунзе – на восток по улице Фрунзе – на юг, вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:040117 – на северо-запад от юбилейного моста вдоль побережья реки Иртыш до точки 54,990983 73,352674

Ц2

От перекрестка Бульварная-Куйбышева на север по улице Куйбышева – на юго-запад по улице Мичурина – на юго-запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:090104 – на север вдоль северо-восточной границы кадастрового квартала 55:36:090102 – на юго-запад вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:090102 – на запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:090101 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:090101 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:090201 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:090205 – поворот на восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:090205 до градостроительной зоны ЖЗ-614 – на север вдоль восточной границы градостроительной зоны ОД1-879 – на восток вдоль южной границы градостроительной зоны ПЗ-1144 – на север вдоль восточной границы градостроительной зоны ПЗ-1144 – на север вдоль западной границы градостроительной зоны Ж4-648 – на север вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:090203 до перекрестка Бульварная-Куйбышева

Ц3

От перекрестка Красный Путь-Кемеровская на северо-восток вдоль улицы Кемеровская – на север по улице Герцена – на восток вдоль северной границы градостроительной зоны ОД1-1694 – на юго-запад вдоль юго-восточной границы градостроительной зоны ОД1-1684 – на юго-восток вдоль северо-восточной границы градостроительной зоны ОД1-1638 – на юго-запад вдоль юго-восточной границы градостроительной зоны ОД1-1638 - на юго-восток вдоль северо-восточной границы градостроительной зоны ОД1-1637 – на юго-восток вдоль северо-восточной границы градостроительной зоны ОД1-1628 – на юго-восток вдоль северо-восточной границы градостроительной зоны ОД1-1646 – на юго-запад вдоль восточной границы градостроительной зоны ОД1-1646 – на юго-запад вдоль юго-восточной границы градостроительной зоны ИТЗ-1577 – на юго-запад вдоль юго-восточной границы градостроительной зоны ОД1-1647 – на юго-запад по улице Госпитальная, поворот на запад по улице Фрунзе – на северо-запад вдоль юго-западной границы градостроительной зоны ЖЗ-1465 – на северо-восток по улице Кемеровская до перекрестка Красный Путь- Кемеровская

Ц4

От перекрестка 20 лет РККА-Куйбышева на север по улице Куйбышева – на юго-запад вдоль северной границы градостроительной зоны ОД1-831 – на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:090103 – на северо-восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:090103 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:090105 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:090106 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:090109 - поворот на запад по улице 20 лет РККА до перекрестка 20 лет РККА-Куйбышева

Ц5

От перекрестка Кемеровская-Волховстрой на восток по улице Кемеровская – на север по улице Герцена – на восток по улице 5-я Северная – на север по улице Красный Пахарь – на запад по улице 24-я Северная – на северо-запад по Красноярскому тракту – на запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:070401 – на юг по улице Берёзовая – на юго-восток по улице 2-я Кольцевая – на юго-запад по улице 2-я Дачная – на юго-восток по улице Волховстрой до перекрестка Кемеровская-Волховстрой

Ц6

От перекрестка 5-я Северная – Красный Пахарь на север по улице Красный Пахарь – поворот на восток вдоль улицы 24-я Северная – поворот на северо-восток по улице 21-я Амурская – поворот на юго-восток по улице 4-я Челюскинцев – поворот на восток по улице Пристанционная – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:040113 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:040302 – на юго-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:040302 – на юго-запад вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:040207 – на юго-восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:040206 – на юго-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:040211 – на юго-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:040214 – на юго-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:040216 – на юго-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:040215 – на юго-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:040103 – на северо-запад вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:040103 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:040103 до перекрестка 5-я Северная-Красный Пахарь

Ц7

От перекрестка 20 лет РККА-Богдана Хмельницкого на восток по улице 20 лет РККА – на север вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:120103 – на север вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:020101 – на запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:120101 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:120101 до перекрестка 20 лет РККА- Богдана Хмельницкого

Ц8

От перекрестка 21-я Амурская-4-я Челюскинцев на юг вдоль улицы 4-я Челюскинцев – на восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:040112 – на восток вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:040112 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:040406 – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:040404 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:040404 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:040405 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:040403 – на юго-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:040801 – на северо-восток вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:040801 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:040501 – на северо-запад вдоль юго-западной границы кадастрового квартала 55:36:040501 – на северо-восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:040501 – на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:040502 – на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:040601 – на северо-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:080116 – на запад вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:070402 – на юго-запад вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:070402 – на восток по улице 24-я Северная – поворот на 21-я Амурская до перекрестка 21-я Амурская- 4-я Челюскинцев

Ц9

От точки с координатами (55,038150 73,368845) на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:060101 – на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:060102 – на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:060201 – на северо-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:060301 – на северо-восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:060302 – на северо-восток вдоль Пушкинского тракта – поворот на юго-восток вдоль северо-западной границы кадастрового квартала 55:36:080101 – на юго-запад вдоль юго-восточной границы градостроительной зоны ПЗ-2278 – на восток вдоль северной границы градостроительной зоны ЖЗ-1455 – на северо-восток вдоль северо-западной границы градостроительной зоны ПЗ-1922 – на юг вдоль западной границы градостроительной зоны ПЗ-1922 – на юг вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:080116 – на юго-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:080116 – на север вдоль улицы 21-я Амурская – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:061003 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:060502 – на запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:060401 – на северо-запад вдоль южной границы кадастрового квартала 55:36:060101 до точки 55,038150 73,368845

Ц10

От перекрестка 20 лет РККА- 3-й Разъезд на север по улице 3-й Разъезд – поворот на запад по улице Универсальная – на восток по улице 2-я Производственная – на север по улице Николая Штанина – на север вдоль западной границы кадастрового квартала 55:36:120201 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:120201 – на восток вдоль северной границы кадастрового квартала 55:36:120202 – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:120202 – на запад по улице 1-я Учхозная – на юг вдоль восточной границы кадастрового квартала 55:36:150102 – на запад вдоль южной границы кадастрового

Транспортная доступность. Данный фактор стоимости учитывает расположение объектов недвижимости относительно автодорог города. Однако к автодорогам, влияющим на ценность объектов земли и недвижимости, могут быть отнесены дороги и улицы, в отношении которых такое влияние и его степень установлены специальными исследованиями. В ходе работы Комитета по экспертно-аналитической деятельности НП «ОКО», в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Постановлением Омского городского совета от 22 июля 2009 г. №828 «О перечне автомобильных дорог общего пользования местного значения, относящихся к собственности муниципального образования городская округ город Омск Омской области», на территории г. Омска выявлены 167 автодорог, влияющих на ценность земли. Полный список вышеуказанных автодорог и их границ приведён в Таблице 10.15.

Таблица 10.15. Основные автодороги города Омска

№ п/п	АО автодороги	Название автодороги	Тип	Границы автодороги, влияющие на экономическую ценность недвижимости
1	КАО	22 Декабря ул	ул	от ул. Граничная до объездной дороги на пос. Чукреевка
2	КАО	2-я Солнечная ул	ул	от ул. Дианова до Тюкалинского тракта
3	КАО	3-я Енисейская ул	ул	от ул. Островская 3-я до ул. 70 лет Октября
4	КАО	3-я Островская ул	ул	от ул. Енисейская 3-я до Магистралей (Лукашевича - 3-я Островская)
5	КАО	60 лет Победы ул	ул	от развязки Ленинградского моста до развязки у ООТ "Аэропорт местных линий"
6	КАО	70 лет Октября ул	ул	от б-ра Архитекторов до ул. Енисейская 3-я
7	КАО	Авиационная ул	ул	от ул. 22 Декабря до ул. Транссибирская
8	КАО	Архитекторов б-р	б-р	от ул. Волгоградская до ул. Крупской
9	КАО	Бетховена ул	ул	от ул. Мельничная до ул. Торговая
10	КАО	Ватутина ул	ул	от ул. Лукашевича до ул. Конева, от ул. Перелета до ул. Лукашевича
11	КАО	Волгоградская ул	ул	от б-ра Архитекторов до ул. Солнечная 2-я
12	КАО	Граничная ул	ул	от ул. Димитрова до ул. 22 Декабря
13	КАО	Дианова ул	ул	от ул. Лукашевича до ул. Солнечная 2-я
14	КАО	Димитрова ул	ул	от ул. Граничная до ул. Суворова
15	КАО	Дмитриева ул	ул	от ул. Крупской до ул. Ватутина
16	КАО	Енисейская ул	ул	от ул. 70 лет Октября до развязки Ленинградского моста
17	КАО	Исилькульский тракт	тракт	от ул. 22 Декабря до Новосибирского тракта
18	КАО	Комарова пр-кт	пр-кт	от ул. Перелета до ул. Лукашевича, от б-ра Архитекторов до Лукашевича
19	КАО	Кондратьева ул	ул	от ул. Волгоградская до Исилькульского тракта
20	КАО	Конева ул	ул	от ул. Енисейская 3-я до проезда у Континента, от б-ра Архитекторов до ул. Енисейская 3-я
21	КАО	Лукашевича ул	ул	от ул. Дианова до моста им. 60-летия ВЛКСМ
22	КАО	Магистраль		от ул. Лукашевича до ул. 3-я Островская
23	КАО	Магистраль		от ООТ Новостройка до п. Магистральный (ул. Молодежная)
24	КАО	Мельничная ул	ул	от ул. Кошевого до ул. Казахстанская 3-я
25	КАО	Объездная дорога на пос. Чукреевка	дор	от б-ра Архитекторов до ул. 22 Декабря
26	КАО	Олега Кошевого ул	ул	от ул. Торговая до ул. 5-я Кировская
27	КАО	Перелета ул	ул	от ул. Ватутина до ул. Крупской
28	КАО	Русско-Полянский тракт	тракт	от ул. Мельничная до пересечения с южной границей п. Новоомский
29	КАО	Семиреченская ул	ул	от ул. Мельничная до Ново-Кировского кладбища
30	КАО	Степанца ул	ул	от б-ра Архитекторов до ул. Лукашевича
31	КАО	Суворова ул	ул	от развязки Ленинградского моста до путепровода по ул. Торговая
32	КАО	Торговая ул	ул	от ул. Суворова до ул. Бетховена
33	КАО	Транссибирская ул	ул	от развязки у остановки "Аэропорт местных линий" до дома № 25 по ул. Транссибирская
34	КАО	Тюкалинский тракт	тракт	от ул. Солнечная 2-я до пересечения с северной границей п. Дружино
35	ЛАО	1-я Трамвайная ул	ул	от ул. Воровского до ул. М.И.Леонова
36	ЛАО	12-я Пролетарская ул	ул	от ул. Сухой пролёт до ул. Труда
37	ЛАО	13-я Комсомольская ул	ул	от ул. Михаила Леонова до Черлакского тракта
38	ЛАО	1-я Комсомольская ул	ул	от ул. Пугачева до ул. Новосортировочная
39	ЛАО	1-я Красной Звезды ул	ул	от ул. Советская 1-я до ул. Сухой пролет
40	ЛАО	1-я Марьяновская ул	ул	от ул. Красной звезды 1-й до ул. 1-й Трамвайной
41	ЛАО	1-я Советская ул	ул	от ул. Калининна до ул. Красной Звезды 1-ой
42	ЛАО	1-я Чередовая ул	ул	от ул. Невского до ул. Д.Бедного
43	ЛАО	25 лет Октября ул	ул	от ул. Иртышская набережная до ул. Шаумяна
44	ЛАО	6-я Станционная ул	ул	от ул. Новокирпичная до ул. Ленинградская 6-я
45	ЛАО	8-я Комсомольская ул	ул	от ж/д переезда до ул. Пугачева
46	ЛАО	Артема Избышева ул	ул	от ул. Карбышева до ул. Вокзальная
47	ЛАО	Блусевич ул	ул	от ул. Вокзальная до ул. Невского
48	ЛАО	Вокзальная ул	ул	от ул. Избышева до ул. Уральская
49	ЛАО	Воровского ул	ул	от ул. Красной Звезды 1-я до транспортного кольца
50	ЛАО	Гашека ул	ул	от ул. Машиностроительная до пр-та Сибирский
51	ЛАО	Гуртьева ул	ул	от ул. Демьяна Бедного до ул. Новосортировочная
52	ЛАО	Демьяна Бедного ул	ул	от ул. Хабаровская до ул. Гуртьева
53	ЛАО	Калинина ул	ул	от ул. Лобкова до ул. Советская 1-я
54	ЛАО	Карбышева ул	ул	от проезда под виадуком от пр-та Карла Маркса до ул. Карбышева до

				ул. Уральская
55	ЛАО	Лобкова ул	ул	от ул. Рождественского до ул. Труда
56	ЛАО	Машиностроительная ул	ул	от ул. Новокирпичная до ул. Гашека
57	ЛАО	Михаила Леонова ул	ул	от ул. 13-я Комсомольская до ул. 1-я Трамвайная
58	ЛАО	Невского ул	ул	от ул. Блусевича до ул. Чередовая 1-я
59	ЛАО	Новокирпичная ул	ул	от ул. Кирова до ул. Сибирский проспект
60	ЛАО	Новосибирский тракт	тракт	от перекрестка с ул. Придорожная и ул. Пос. Светлый до ул. Кондратюка
61	ЛАО	Новосортировочная ул	ул	от ул. Гуртьева до ул. 1-я Комсомольская
62	ЛАО	проезд от ул. Машиностроительной до кольца на Черлакском тракте	проезд	от ул. Машиностроительной до кольца на Черлакском тракте
63	ЛАО	Проезд под виадуком между пр-том Карла Маркса и ул. Карбышева	проезд	от пр-та Карла Маркса до ул. Карбышева
64	ЛАО	Пугачева ул	ул	от ул. 1-я Комсомольская до ул. 8-я Комсомольская
65	ЛАО	Рождественского ул	ул	от пр-та Карла Маркса до Иртышской набережной
66	ЛАО	Сибирский пр-кт	пр-кт	от ул. Новокирпичная до кольца на ул. Гашека
67	ЛАО	Сухой пролёт ул	ул	от ул. 12-я Пролетарская до 1-я Красной звезды
68	ЛАО	Труда ул	ул	от ул. Лобкова до ул. 12-я Пролетарская
69	ЛАО	Черлакский тракт	тракт	от ул. Комсомольская 13-я до ООТ 23 км Черлакского тракта
70	ЛАО	Шаумяна ул	ул	от ул. 25 лет Октября до ул. 12-я Пролетарская
71	ОАО	15-я Рабочая ул	ул	от ул. Хабаровская до ул. Кирова
72	ОАО	1-й Разъезд ул	ул	от ул. Панфилова до ул. 4-я Транспортная
73	ОАО	1-я Индустриальная ул	ул	от ул. Будеркина до ул. 3-я Транспортная
74	ОАО	25-я Рабочая ул	ул	от ул. Кирова до ул. 4-я Железнодорожная
75	ОАО	3-я Молодежная ул	ул	от ул. Транспортная 4-я до ул. Окружная дорога
76	ОАО	3-я Транспортная ул	ул	от ул. Панфилова до ул. Индустриальная
77	ОАО	4-я Железнодорожная ул	ул	от ул. Баранова 2-я до ул. Железнодорожная 3-я
78	ОАО	4-я Транспортная ул	ул	от Б. Хмельницкого до ул. 3-я Молодежная
79	ОАО	6-я Шинная ул	ул	от ул. Кордная 5-я до ул. Молодежная 3-я
80	ОАО	Б.Хмельницкого ул	ул	от ул. Кирова до ул. Масленникова, от ул. Арнольда Нейбута до ул. Кирова
81	ОАО	Барабинская ул	ул	от ул. Кирова до ул. Окружная дорога
82	ОАО	Бердникова ул	ул	от ул. Лизы Чайкиной (с развилкой) до ул. 20 лет РККА
83	ОАО	Берко Цемента ул	ул	от ул. 3-я Транспортная до ул. Запорожская
84	ОАО	Запорожская ул	ул	от ул. Берко Цемента до ул. 4-я Железнодорожная
85	ОАО	Ипподромная ул	ул	от ул. Бульварная до ул. Б. Хмельницкого
86	ОАО	Кирова ул	ул	от ул. Б. Хмельницкого (ул. 3-я Военная) до ул. Новокирпичная
87	ОАО	Кордная 5-я ул	ул	от ул. Промышленная до ул. Молодежная 3-я
88	ОАО	Космический пр-кт	пр-кт	от ул. Л.Чайкиной до ул. Окружная дорога
89	ОАО	Л.Чайкиной ул	ул	от ул. Б. Хмельницкого до путепровода по ул. Л.Чайкиной
90	ОАО	Масленникова ул	ул	от пр-та Карла Маркса до ул. 25-я Линия
91	ОАО	Окружная дорога	ул	от ул. 10 лет Октября до ул. Барабинская
92	ОАО	Панфилова ул	ул	от ул. Бульварная до ул. Транспортная 3-я
93	ОАО	Хабаровская ул	ул	от ул. Военная 1-я до ул. Рабочая 26-я
94	САО	22 Апреля ул	ул	от ул. 50 лет Октября до пр-та Академика Королева
95	САО	Бархатовой ул	ул	от пр-та Менделеева до Красноярского тракта
96	САО	Березовая ул	ул	от ул. Красный Путь до пр-та Академика Королева
97	САО	Губкина пр-кт	пр-кт	от ул. Нефтезаводская до Красноярского тракта, от ул. Нефтезаводская до ул. Доковская
98	САО	Доковская ул	ул	от пр-та Мира до пр-та Губкина
99	САО	Заозерная ул	ул	от моста им. 60-летия ВЛКСМ до Красноярского тракта
100	САО	Комбинатская ул	ул	от ул. Заозерная до пр-та Губкина
101	САО	Королева пр-кт	пр-кт	от ул. Химиков до Красноярского тракта
102	САО	Красноярский тракт	тракт	от ул. 22 Северная до северной границы города Омска
103	САО	Красный Путь ул	ул	от пр-та Мира до ул. Ленина
104	САО	Магистральная ул	ул	от ул. Нефтезаводская до ул. Химиков
105	САО	Менделеева пр-кт	пр-кт	от ул. Химиков до Красноярского тракта
106	САО	Мира пр-кт	пр-кт	от ул. Красный Путь до ул. Полевая
107	САО	Нефтезаводская ул	ул	от пр-та Мира до пр-та Губкина
108	САО	Химиков ул	ул	от пр-та Мира до ул. Коммунальная
109	САО	Энтузиастов ул	ул	от ул. Доковская до ул. Химиков
110	ЦАО	10 лет Октября ул	ул	от ул. Маршала Жукова до Сыропятского тракта
111	ЦАО	10-я Ремесленная ул	ул	от ул. Арктическая до ул. Барнаульская
112	ЦАО	11-я Ремесленная ул.	ул	от ул. Северная 5-я до ул. Барнаульская
113	ЦАО	1-я Заречная ул	ул	от ул. Производственная 2-я до проезда от Заречная 1-я до ул. 10 лет Октября
114	ЦАО	20 лет РККА ул	ул	от ул. Куйбышева до ул. Лескова
115	ЦАО	21-я Амурская ул	ул	от ул. Завертяева до ул. Северная 24-я
116	ЦАО	22 Партсъезда ул	ул	от ул. Челюскинцев 4-я до дома № 57 по ул. 22 Партсъезда (здание пожарной части № 35)
117	ЦАО	22-я Северная ул	ул	от Красноярского тракта до ул. Герцена
118	ЦАО	24-я Северная ул	ул	от ул. 25-я Северная до ул. Амурская 21-я
119	ЦАО	25-я Линия ул	ул	от ул. Масленникова до ул. 20 лет РККА
120	ЦАО	25-я Северная ул	ул	от ул. Орджоникидзе до ул. Красноярский тракт
121	ЦАО	25-я Северная ул	ул	от ул. Орджоникидзе до Красноярского тракта
122	ЦАО	27-я Северная ул	ул	от ул. Герцена до ул. Амурская 21-я
123	ЦАО	2-я Восточная ул	ул	от ул. Барнаульская до Октябрьского моста

124	ЦАО	2-я Производственная ул	ул	от ул. 25 Линия до ул. Заречная 1-я
125	ЦАО	33-я Северная ул	ул	от ул. Герцена до ул. Амурская 21-я
126	ЦАО	4-я Челюскинцев ул	ул	от ул. Пристанционная до ул. Амурская 21-я
127	ЦАО	5-я Северная ул	ул	от ул. Челюскинцев до ул. Красный пахарь
128	ЦАО	7-я Северная ул	ул	от ул. Красный Путь до ул. Красный Пахарь
129	ЦАО	8-я Восточная ул	ул	от ул. Челюскинцев до ул. Барнаульская
130	ЦАО	Арктическая ул	ул	от ул. 10-я Ремесленная до ул. 11-я Ремесленная
131	ЦАО	Арнольда Нейбута ул	ул	от ул. Б. Хмельницкого до ул. Шебалдина
132	ЦАО	Багратиона ул	ул	от ул. Челюскинцев до ул. 4-я Челюскинцев
133	ЦАО	Барнаульская ул	ул	от ул. 10-я Ремесленная до ул. 8-я Восточная
134	ЦАО	Барнаульская ул	ул	от ул. 10-я Ремесленная до ул. 8-я Восточная
135	ЦАО	Будеркина ул.	ул	от ул. Кордная 5-я до ул. 1-я Индустриальная
136	ЦАО	Булатова ул	ул	от ул. Фрунзе до ул. Орджоникидзе
137	ЦАО	Бульварная ул	ул	от ул. Пушкина до ул. Ипподромная
138	ЦАО	Волховострой ул	ул	от ул. Дачная 2-я до ул. Кемеровская
139	ЦАО	Гагарина ул	ул	от ул. Гусарова до Комсомольского моста
140	ЦАО	Герцена ул	ул	от ул. Ленина до Пушкинского тракта
141	ЦАО	Госпитальная ул	ул	от ул. Фрунзе до ул. Ремесленная 11-я
142	ЦАО	Гусарова ул	ул	от ул. Интернациональная до ул. Октябрьская
143	ЦАО	Думская ул	ул	от ул. Маршала Жукова до ул. Ленина
144	ЦАО	Железнодорожная ул	ул	от ул. 8-я Восточная до ул. Пристанционная
145	ЦАО	Завертяева ул	ул	от ул. Амурская 21-я до ул. Донецкая
146	ЦАО	Интернациональная ул	ул	от ул. Красный Путь до ул. Гагарина
147	ЦАО	Иртышская Набережная ул	ул	от ул. Ленина до ул. Рождественского
148	ЦАО	Карла Маркса пр-кт	пр-кт	от ул. Думская до ул. Рождественского
149	ЦАО	Кемеровская ул	ул	от наб. Тухачевского до ул. Орджоникидзе
150	ЦАО	Красный пахарь ул	ул	от ул. 5-я Северная до ул. 7-я Северная
151	ЦАО	Куйбышева ул	ул	от ул. Омская до ул. Бульварная
152	ЦАО	Ленина ул	ул	от Соборной площади до ул. Маяковского
153	ЦАО	Ленинградская площадь	ул	от Ленинградского моста до пр-та К. Маркса
154	ЦАО	Лермонтова ул	ул	от ул. Ленина до ул. Б. Хмельницкого
155	ЦАО	Маршала Жукова ул	ул	от Фрунзенского моста до ул. Бульварная
156	ЦАО	Маяковского ул	ул	от ул. Ленина до ул. Б. Хмельницкого
157	ЦАО	Октябрьская ул	ул	от ул. Госпитальная до ул. Орджоникидзе
158	ЦАО	Омская ул	ул	от ул. Маршала Жукова до ул. 3 Разъезд
159	ЦАО	Орджоникидзе ул	ул	от ул. Интернациональная до ул. Северная 36-я
160	ЦАО	Пристанционная ул	ул	от ул. Железнодорожная до ул. 4-я Челюскинцев
161	ЦАО	от ул. 1-я Заречная до ул. 10 лет Октября	проезд	от ул. 1-я Заречная до ул. 10 лет Октября
162	ЦАО	Пушкина ул	ул	от ул. 10 лет Октября до ул. Циолковского
163	ЦАО	Пушкинский тракт	тракт	от ул. Герцена до границы города (сооружение АЗС д.17 ул. Пушкинский тракт)
164	ЦАО	Фрунзе ул	ул	от метромоста им. 60 лет Победы до Фрунзенского моста
165	ЦАО	Циолковского ул	ул	от Иртышской набережной до ул. Пушкина
166	ЦАО	Челюскинцев ул	ул	от ул. Багратиона до ул. Северная 5-я
167	ЦАО	Шебалдина ул	ул	от ул. Масленникова до ул. Арнольда Нейбута

Близость земельных участков к значимым автодорогам города положительно влияет на их стоимость. И наоборот, чем дальше расположен объект от значимых автодорог, тем менее привлекательным он становится для потенциальных покупателей. Зависимость цены от удаленности от экономически влияющих автодорог приводиться в следующей таблице.

Таблица 10.16. Влияние экономически значимых дорог на стоимость земельного участка

	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>среднее значение</i>
Скидка, если рассматриваемый земельный участок не граничит со значимой дорогой и находится на расстоянии до 100 м от данной дороги, % (скидка по отношению к аналогичному земельному участку граничащему со значимой дорогой)	4,0	6,7	5,4
Скидка при расположении рассматриваемого земельного участка на расстоянии от 100 до 500 м от значимой дороги, % (скидка по отношению к аналогичному земельному участку граничащему со значимой дорогой)	7,3	10,8	9,1
Скидка при расположении рассматриваемого земельного участка на расстоянии более 500 м от значимой дороги, % (скидка по отношению к аналогичному земельному участку граничащему со значимой дорогой)	9,9	14,1	12,0

Таблица 10.17. Матрица коэффициентов

Таблица 10.17

Объект оценки	Аналог			
	Земельный участок граничит со значимой дорогой	Земельный участок расположен на расстоянии до 100м от значимой дороги	Земельный участок расположен на расстоянии от 100м до 500м от значимой	Земельный участок расположен на расстоянии более 500м от значимой

			дороги	дороги
Земельный участок граничит со значимой дорогой	1,000	1,057	1,100	1,136
Земельный участок расположен на расстоянии до 100м от значимой дороги	0,946	1,000	1,041	1,075
Земельный участок расположен на расстоянии от 100м до 500м от значимой дороги	0,909	0,961	1,000	1,033
Земельный участок расположен на расстоянии более 500м от значимой дороги	0,880	0,930	0,968	1,000

Для земельных участков, относящихся к ВРИ 9, 13 на стоимость также влияет наличие подведенных действующих железнодорожных подъездных путей. Земельные участки данных видов разрешенного использования с подведенными действующими железнодорожными подъездными путями стоят дороже земельных участков не имеющих подведенных действующих железнодорожных подъездных путей. Отличие в стоимости земельных участков в зависимости от наличия/отсутствия подведенных действующих железнодорожных подъездных путей приведен в следующей таблице.

Таблица 10.18 Влияние наличия ж/д путей на стоимость земельного участка для ВРИ (9, 13)

	Min, %	Max, %	среднее значение, %
Размер скидки, если на рассматриваемом земельном участке производственно-складского назначения отсутствуют подведенные действующие железнодорожные подъездные пути, (скидка по отношению к аналогичному земельному участку на который заведены действующие железнодорожные подъездные пути)	8,3	13,0	10,7

Таблица 10.19. Матрица коэффициентов:

Объект оценки	Аналог	
	железнодорожные пути имеются	железнодорожные пути отсутствуют
железнодорожные пути имеются	1	1,120
железнодорожные пути отсутствуют	0,893	1

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Наличие инженерных коммуникаций. Для учета различий земельных участков (являющихся объектами оценки или объектами аналогами) с индивидуальным набором инженерных коммуникаций необходимо рассматривать два возможных состояния земельных участков, имеющих значимое отличие в их стоимости:

1. Коммуникации заведены на участок (есть коммуникации).

Данное состояние применяется, если состав коммуникаций определяется исходя из информации в оферте. Т.е. в тексте оферты перечислены имеющиеся коммуникации, например, следующим образом: «подведено электричество 30 кВт» или «электричество, водопровод, газ», или «э, в, г, о» или «эл.», или «эл-во» и т.д. В случае, если в тексте оферты указано на наличие коммуникаций "коммуникации есть/имеются/подведены", но не указаны, какие именно коммуникации имеются, считаем, что на участке есть только минимальный набор: электричество и водоснабжение.

2. Отсутствует информация о коммуникациях (нет коммуникаций).

Данное состояние применяется, если в тексте оферты информация о коммуникациях отсутствует, либо указаны фразы «коммуникации рядом», «имеются технические условия», «подведение коммуникаций» и аналогичные.

Применение корректировки рекомендуется при отсутствии информации, позволяющей применить абсолютные корректировки на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций.

Таблица 10.20. Размер надбавки к стоимости земельного участка из состава земель населенных пунктов при наличии определенного вида коммуникаций по сравнению со стоимостью участка без этого вида коммуникаций (%)

Тип объекта	Водоснабжение холодное	Электро-снабжение	Центральное отопление	Газоснабжение	Канализация
Земельные участки под производственную застройку (ВРИ 3,9,13)	3,9	5,0	2,3	4,8	3,8

В таблице 10.21. отражены все варианты корректировок по всем инженерным коммуникациям.

Таблица 10.21. Скидка/надбавка на инженерные коммуникации для земельных участков под коммерческую офисно-торговую застройку и гостиницы (ВРИ 5,7,6)

Земельные участки под производственную застройку (ВРИ 3,9,13)		
Объект оценки	Аналог	
	Коммуникации имеются	Коммуникации отсутствуют
Водоснабжение холодное		
Коммуникации имеются	1	1,039
Коммуникации отсутствуют	0,962	1
Электроснабжение		
Коммуникации имеются	1	1,050
Коммуникации отсутствуют	0,952	1
Центральное отопление		
Коммуникации имеются	1	1,023
Коммуникации отсутствуют	0,978	1
Газоснабжение		
Коммуникации имеются	1	1,048
Коммуникации отсутствуют	0,954	1
Канализация		
Коммуникации имеются	1	1,021
Коммуникации отсутствуют	0,979	1

Например:

Объект оценки – земельный участок 9ВРИ с подведенными к нему сетями электроснабжения, водоснабжения, канализации и центрального отопления, объект-аналог – земельный участок 9ВРИ с отсутствием подведенных инженерных коммуникаций. Наличие на участке водоснабжения увеличивает стоимость земельного участка в 1,039 раз (см. таблицу 10.21.), наличие на участке электроснабжения увеличивает стоимость земельного участка в 1,050 раз (см. таблицу 10.21.), наличие на участке канализации увеличивает стоимость земельного участка в 1,021 раз (см. таблицу 10.21.), а наличие центрального отопления увеличивает стоимость участка в 1,048 раз (см. таблицу 10.21.), таким образом, для земельного участка, являющегося объектом оценки в данном примере, $K_{\text{оо}}$ составит 1,139. Для объекта аналога $K_{\text{оа}} = 0\%$.

$$K_{\text{оо}} = 1,039 * 1,050 * 1,023 * 1,021 = 1,139$$

Подставив значения в общую для расчета значения корректировки формулу получим:

$$K_{\text{ком}} = 1,183 / 1,0 = 1,183$$

Площадь земельного участка. Корректировка на площадь земельного участка или корректировка на масштаб, учитывает изменение цены земельного участка в зависимости от изменения его площади. В общем случае с увеличением площади земельного участка цена за единицу измерения (кв.м., га) снижается. Данная зависимость объясняется снижением покупательской способности. Чем больше площадь земельного участка, тем меньше потенциальных покупателей, имеющих возможность купить данный участок, так как цена (сумма) сделки возрастает.

Зависимость цены от площади земельных участков, расположенных в населенных пунктах Омской области и в городе Омске, с учетом вида разрешенного использования, определена по результатам экспертного исследования и приведена в таблице 10.22.

Дальнейшая обработка данных, приведенных в таблице 10.22., методом наименьших квадратов позволила построить степенные функции, выражающие непрерывную зависимость цены земельных участков от их площади (см. рис. 10.51.)

Таблица 10.22. Зависимость цены от площади земельных участков 3,9,13 ВРИ

Площадь объекта аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.					
	до 1 000	от 1 000 до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 500 000	свыше 500 000
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 1000 кв.м (%)	0%	6%	10%	16%	21%	26%
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка до 1000 кв.м. (корректирующий коэффициент)	1	0,94	0,9	0,84	0,79	0,74

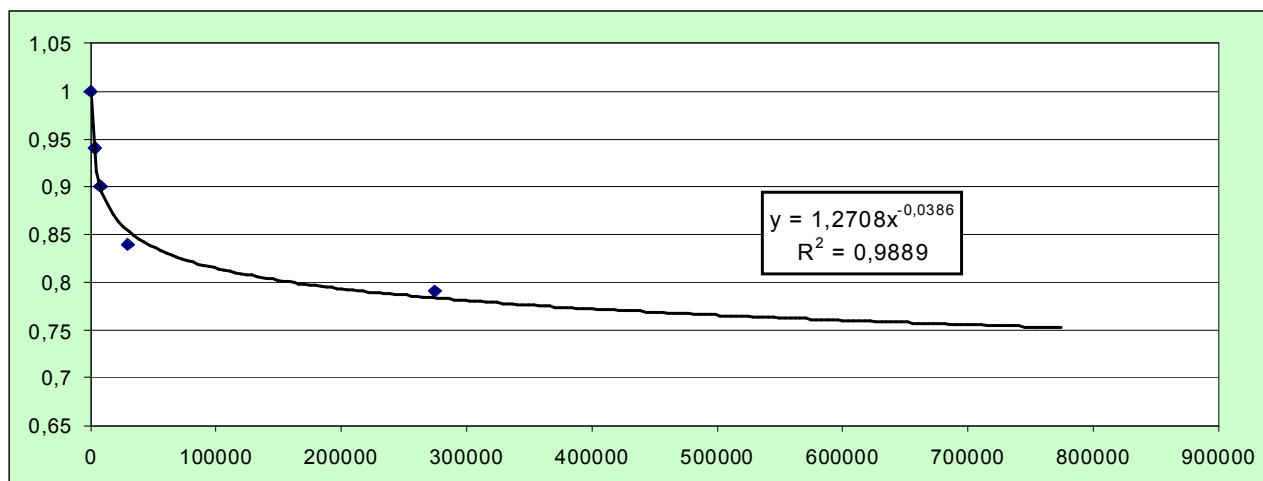


Рис. 10.51.

При внесении корректировки на площадь следует руководствоваться формулами для расчета поправки на различия в площади участков, приведенными в таблице 10.23.

Таблица 10.23.

Вид разрешенного использования	Уравнение, описывающее зависимость величины корректировки от площади земельного участка	Формула для расчета поправки на различия в площади земельных участков
ВРИ 3, 9, 13	$Y = 1,2708 * X^{-0,0386}$	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,0386}$

Примечание:

K_s – корректировка на площадь (корректирующий коэффициент);

S_o – площадь объекта оценки; S_a – площадь объекта-аналога.

Рельеф. Корректировка на рельеф оцениваемого участка учитывает затраты, необходимые для устранения дефекта рельефа (осушение, отсыпка и прочие мероприятия для изменения рельефа).

Таблица 10.24. Корректировка на рельеф оцениваемого участка. Отношение удельной цены земельных участков с ровным рельефом к удельной цене земельных участков с изъянами рельефа (овраги, карьеры, склон, болота, места частой затопляемости и т.д.)

Тип объекта	Корректировка на рельеф участка		
	min	max	среднее значение
Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	1,147	1,342	1,245

Пояснения по применению.

Ориентируемся на площадь пятна изменений рельефа

50% и более – максимальная корректировка

20-50% - средняя

До 20% минимальное значение корректировки

Наличие объектов капитального строительства. Все эксперты единогласно отметили, что установить зависимость стоимости застроенных и незастроенных земельных участков не представляется возможным.

ПРОЧИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Сроки экспозиции. В результате анализа сроков экспозиции объектов на рынке земельных участков, были выявлены минимальные и максимальные сроки экспозиции, характерные для города Омска. Полученные данные предоставлены в следующей таблице:

Таблица 10.25. Среднестатистический период экспозиции земельных участков, от даты выставления объекта на рынке до даты совершения сделки, при адекватном маркетинге (купля-продажа)

Тип объекта	Сроки экспозиции, месяцев		
	min	max	среднее значение

Земельных участков под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	4,0	20,5	12,3
--	-----	------	------

Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В следующей таблице, приведена информация о доле, приходящейся на стоимость земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости, применительно к нескольким наиболее распространённым видам объектов недвижимости.

Таблица 10.26. Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Тип объекта	Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %		
	min	max	среднее значение
Производственно-складских объектов недвижимости (ВРИ 3,9)	10,9	18,9	14,9

Примечание: При проведении анализа ценообразующих факторов, были использованы следующие источники информации:

«Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков Территориально-экономическое зонирование города Омска», выпуск №1, итоги 2017 г. (по состоянию на 2017 год). [2.1];

Основные выводы относительно рынка земельных участков, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Рынок земельных участков для размещения линейных сооружений производственного назначения, относящихся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения отсутствует. Сопоставимый с ним сегмент рынка земельных участков 13ВРИ из категории земель населенных пунктов развит слабо, количество предложений ограничено. Вместе с тем рынок земельных участков 3,9 ВРИ из категории земель населенных пунктов развит в достаточной степени, что позволяет на основе результатов экспертных исследований устанавливающих взаимосвязь земельных участков 3,9 ВРИ и 13 ВРИ определить рыночную стоимость земельных участков 13ВРИ.

Рынок купли-продажи земельных участков 3,9 ВРИ в г. Омске развит в достаточной степени для того, чтобы получить исчерпывающее представление о нем. Объем предложений оценивается как типичный для городов сопоставимых с Омском. Рынок аренды земельных участков 3,9 ВРИ отсутствует.

Изменения номинальных цен на рынке купли-продажи земельных участков 3,9 ВРИ незначительны и носят разнонаправленный характер. За последние несколько лет номинальные цены земельных участков 3,9 ВРИ фактически не изменились. На рынке земельных участков 3,9 ВРИ наблюдается стагнация (сохранение номинальных цен). В реальном выражении стоимость земельных участков снижается. Информация о реальных сделках с земельными участками практически отсутствует. Динамика средневзвешенных цен предложения земельных участков приведена на графике 10.1. Диапазон цен приведен в таблице 10.3. Ликвидность земельных участков 3,9 ВРИ низкая по сравнению с другими представленными на рынке землями населенных пунктов коммерческого назначения (срок экспозиции и скидка на торг наибольшие из представленных на рынке земельных участков населенных пунктов коммерческого назначения (ВРИ 3,5,6,8,9,13), таблицы 10.4 и 10.25.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие этапы:

1. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.

На данном этапе Оценщик определяет наиболее эффективное использование объекта оценки, в соответствии с которым его стоимость будет наибольшей.

2. Определение стоимости объекта оценки.

На данном этапе Оценщик определяет стоимость объекта оценки с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом Оценщик выбирает метод (или методы) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществляет необходимые расчеты. Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке:

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.

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.

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

Оценщик самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

3. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

На данном этапе, Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

11.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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 объекта оценки) и финансово оправдано.

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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование объекта оценки определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов его использования следующим критериям:

Правовая обоснованность застройки земельного участка заключается в его экспертизе с точки зрения:

действующего законодательства;

градостроительных нормативов (зонирования, охраны окружающей среды, пожаробезопасности, энергопотребления и др.)

перспективных решений по районной планировке участка;

ограничений местной администрации и требований местного населения.

Важными факторами наиболее эффективного использования земельного участка являются его физические, грунтовые и ландшафтные возможности (ресурсы). При этом определяются размер, форма и естественные особенности земельного участка, растительность, измеряется топография, глубина залегания воды, проводится анализ проб грунта. Эти данные необходимы для того, чтобы решить, здание какой этажности и каких размеров и формы можно строить на данном земельном участке.

Физическая возможность застройки земельного участка заключается в определении возможности осуществить планируемый вариант строительства в заданные сроки при соответствующем графике финансирования и проекте организации строительно-монтажных работ. При этом ограничительными условиями выполнения планируемых строительно-монтажных работ является наличие квалифицированных рабочих кадров и управляющих, обеспеченность строительными материалами и оборудованием, нормативы техники безопасности и пр.

Финансовая оправданность инвестиционного проекта - один из основных факторов реализации принципа наиболее эффективного использования земельного участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Разрешенным использованием земельного участка является - под строительство изгороди для базы отстоя речного флота. Учитывая месторасположение земельного участка, а так же геометрические характеристики земельного участка (участок имеет вытянутую форму, расположен вдоль береговой линии р. Иртыш, ширина участка составляет 5-6 метров), единственно возможным, а следовательно и наиболее эффективным вариантом использования земельного участка принимаем использование для размещения на нем линейного объекта.

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнительного, либо доходного подходов.

В сравнительном подходе применяются: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В доходном подходе применяются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Рассмотрим возможность применения данных методов при определении рыночной стоимости земельных участков.

11.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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

В основе затратного подхода лежит принцип воспроизводства или замещения, согласно которому типичный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение вновь созданного объекта аналогичной полезности.

Стоимость в рамках Затратного подхода определяется двумя методами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения.

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.

Сегодняшнее развитие научной мысли и технологий не позволяет воссоздавать полноценные земельные участки соразмерного масштаба, поэтому в связи с принципиальной невозможностью определения стоимости затрат на воспроизводство или замещение земельного участка, в соответствии с п. 19 ФСО-1 [1.2] методики Затратного подхода не применимы. Однако, отдельные элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка могут использоваться в методе остатка и методе выделения, в рамках доходного и сравнительного подходов.

12.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход наиболее применим для тех объектов, которые имеют развитый рынок. Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения и вклада.

Основополагающим является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

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.

В рамках сравнительного подхода существуют следующие методы определения стоимости земельного участка:

Метод сравнения продаж. Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В соответствии с проведенным анализом рынка (глава 10) Оценщик отмечает наличие достаточного объема информации, позволяющего применить метод сравнения продаж при расчете рыночной стоимости объекта оценки и получить результат с высокой степенью достоверности.

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); 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.

Проведя анализ информации, которая должна использоваться в данном методе Оценщик выявил следующие основные причины, делающие невозможным применение данного метода:

Невозможно подобрать объекты аналоги, сопоставимые с единым объектом недвижимости, частью которого является оцениваемый земельный участок, по ценообразующим факторам. Единые объекты недвижимости, предлагаемые к продаже на открытом рынке, имеют существенные отличия (по плотности застройки, по количеству объектов недвижимости расположенных на одном земельном участке, их функциональному назначению и характеру использования, этажности зданий, техническому состоянию, наличию инженерных коммуникаций, степени благоустройства и еще целому ряду факторов, влияющих на стоимость единого объекта недвижимости). Выполнить какие-либо корректировки при столь существенных отличиях невозможно. Исследования, устанавливающие наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости для объектов данного типа («Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков Территориально-экономическое зонирование города Омска», выпуск №1, итоги 2017 г. (по состоянию на 2017 год.). [2.1]), не содержат информации об основных параметрах единого объекта недвижимости, для которого была определена

доля земельного участка (какова плотность застройки участка, этажность расположенных на нем строений, их техническое состояние и прочая существенная с точки зрения стоимости информация). Отсутствие данной информации не позволяет выполнить корректно и объективно расчет рыночной стоимости.

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); 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.

Проведя анализ информации, которая должна использоваться в данном методе Оценщик выявил следующие основные причины, делающие невозможным применение данного метода:

Невозможно подобрать объекты аналоги, сопоставимые с единым объектом недвижимости, частью которого является оцениваемый земельный участок, по ценообразующим факторам. Единые объекты недвижимости, предлагаемые к продаже на открытом рынке, имеют существенные отличия (по плотности застройки, по количеству объектов недвижимости расположенных на одном земельном участке, их функциональному назначению и характеру использования, этажности зданий, техническому состоянию, наличию инженерных коммуникаций, степени благоустройства и еще целому ряду факторов, влияющих на стоимость единого объекта недвижимости). Выполнить какие-либо корректировки при столь существенных отличиях невозможно.

Принимая во внимание все вышеизложенное по каждому из рассмотренных методов, для оценки земельного участка Оценщик считает обоснованным применение метода сравнения продаж.

11.2.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Выбор объектов-аналогов

В соответствии с п. 22 б) ФСО №7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.»

Идеографический (семантический) словарь русского языка определяет смысловое значение слова сопоставимость, как возможность сравнения (сопоставимый; соизмеримость; соизмерить; соизмеримый; сравнимость; сравнимый). http://slovarionline.ru/ideograficheskiy_slovar_russkogo_yazyika/page/sopostavimost.4720/

Примечание: Идеографический (семантический) словарь — словарь, в котором статьи упорядочены не по алфавиту, как обычно, а по смыслу (лексическому значению заглавного слова или фразы). Если алфавитный словарь служит для того, чтобы узнать что-то о данном слове, то идеографический словарь служит для того, чтобы узнать что-то о данном смысле — например, какими словами можно выразить данное значение.)

Таким образом, сопоставимость определяется как возможность сравнения, соизмерения объектов по ценообразующим факторам, а не как понятие устанавливающее знак равенства между объектами по тем или иным ценообразующим факторам.

«Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков Территориально-экономическое зонирование города Омска», выпуск №1, итоги 2017 г. (по состоянию на 2017 год). [2.1] содержат развернутое исследование, проведенное представительной группой специалистов (риэлторов, оценщиков, кадастровых инженеров, аналитиков и экспертов рынка недвижимости)

описывающее все ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков. Исследование содержит не только описание факторов, но и устанавливает взаимосвязь между объектами по каждому из факторов, тем самым устанавливая возможность сравнения, сопоставления объектов.

Таким образом, все земельные участки, относящиеся к одному с оцениваемым земельным участком сегменту рынка, в полной мере можно назвать объектами-аналогами, независимо от того в какой ценовой зоне они расположены, какова их площадь, транспортная доступность или обеспеченность инженерными коммуникациями, поскольку по всем этим и иным указанным в Рекомендациях [2.1] ценообразующим факторам их можно сравнить (соизмерить степень отличия по каждому из факторов и привести стоимость объекта-аналога к стоимости оцениваемого земельного участка).

В качестве фактического материала для отбора аналогов использовалась информация специализированных Internet ресурсов: <http://omsk.mlsn.ru>; <http://www.domofond.ru> (сканкопии соответствующих материалов приведены в Приложении).

Обработка данных публичных ofert проводилась следующим образом:

Отбирались объявления о незастроенных земельных участках, на праве собственности, либо на праве аренды, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки в г. Омске, в которых текст oferty содержал информацию о площади, цене земельного участка, а также информацию о назначении (земельные участки, относящиеся к 13ВРИ (*Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов*) и сопоставимых с ним земельных участках 9ВРИ (*Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок*), а также расположенных в производственных зонах г. Омска и сопоставимых с ним земельных участках 3ВРИ (*Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок*)). Вопросы допустимости сравнения земельных участков 13ВРИ с земельными участками 3,9 ВРИ, а также сопоставления земельных участков 3 и 9 ВРИ рассмотрены в экспертно-аналитическом исследовании [2.1] (см. раздел 10).

На первоначальном этапе сбора и обработки информации было идентифицировано и проанализировано несколько десятков земельных участков, из которых для проведения сравнительного анализа было отобрано 5, соответствующих определению объектов-аналогов п. 22 б) ФСО №7. Остальные земельные участки были отклонены на первоначальном этапе как не соответствующие определению объекта-аналога п. 22 б) ФСО №7 по следующим основным причинам:

- Земельные участки относятся к отличному от оцениваемого земельного участка сегменту рынка;
- Невозможно найти первоисточник публикаций, для установления их достоверности и подлинности;
- Невозможно достоверно и точно установить характеристики земельных участков по всем ценообразующим факторам;
- Собранная информация о земельном участке носит противоречивый характер;

Информация о каких-либо иных земельных участках, кроме 5-ти отобранных, которые можно использовать в качестве объектов аналогов, Оценщику неизвестна.

Данные об отобранных для сравнения объектах (5-ти земельных участках), приведены в таблице 11.1., там же приведена дополнительная собранная информация, полученная из телефонного разговора с представителем продавца (агентства недвижимости) и открытых Internet ресурсов <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>, <https://rosreestr.ru/>. (сканкопии соответствующих материалов приведены в Приложении). Также использовались такие графическо-информационные ресурсы как Google Earth и 2ГИС, позволяющие совместно с данными Росреестра, установить информацию (подтвердить информацию продавца) по такому, например, ценообразующему фактору земельных участков как «Транспортная доступность» (определить удаленность от транспортных магистралей).

Наличие инженерных коммуникаций на участке или возможность подключения к ним определяется информацией содержащейся в тексте публичной oferty.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Сравнительный анализ заключался в сравнении объекта оценки и объектов-аналогов по всем элементам сравнения (ценообразующим факторам). Сравнительный анализ проведен в табличной форме и представлен в таблице 11.1.

Таблица 11.1

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес (местоположение)	Омская область, р-н Омский	Омская область, г. Омск, Кировский административный округ, ул. 11-я Солнечная, д. 29	Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 11-я Солнечная, д. 21	Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 11-я Солнечная, д. 29	Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 11-я, д. 29	Омская обл, г. Омск, Кировский АО, Северный промузел
Кадастровый номер	55:20:044103:64	55:36:130101:4321	55:36:130101:5164	55:36:130101:4277	55:36:130101:4322	55:36:100101:29
Передаваемые (оцениваемые) права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Цена, тыс.руб.	-	3 900 000	2 000 000	4 875 000	2 500 000	50 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.	3 000	5 163	2 500	6 343	5 164	104 500
Цена, руб./кв.м.	-	755	800	769	484	478
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (для категории земель населенных пунктов)	13	9	9	9	9	3
Основной или вспомогательный характер использования ЗУ	вспомогательный	основной	основной	основной	основной	основной
Транспортная доступность	ул. 2 Солнечная более 500 м	ул. Волгоградская - более 500 м.	ул. Волгоградская - более 500 м.	ул. Волгоградская - более 500 м.	ул. Волгоградская - более 500 м.	ул. 2 Солнечная - от 100 до 500 м.
Наличие/ отсутствие подведенных действующих железнодорожных подъездных путей		Подведенных действующих железнодорожных подъездных путей нет	Подведенных действующих железнодорожных подъездных путей нет	Подведенных действующих железнодорожных подъездных путей нет	Подведенных действующих железнодорожных подъездных путей нет	Подведенных действующих железнодорожных подъездных путей нет
Наличие/отсутствие инженерных коммуникаций	Инженерные коммуникации на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.	Инженерные коммуникации на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.	Инженерные коммуникации на рассматриваемом земельном участке имеются (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, водоотведение).	Инженерные коммуникации на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.	Инженерные коммуникации на рассматриваемом земельном участке имеются (электроснабжение).	Инженерные коммуникации на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие объектов капитального строительства	отсутствуют	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Форма продажи	-	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)
Продавец	-	-	Андрей	-	Вадим	Сергей
Контактный телефон	-	8-913-683-93-26	+7 (923) 682-38-93	8-913-683-93-26	8-913-966-95-56	8-913-974-07-07
Источник информации	-	сайт	сайт	сайт	сайт	сайт
Наименование источника информации	-	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-omsk-163992619	https://omsk.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-kottedzhnaya-id7939913/	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-omsk-163992914	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-omsk-79704202	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-omsk-164518548
Номер	-					
Дата oferty	15.02.2018	24.03.2017	13.11.2017	24.10.2017	12.11.2017	20.09.2017

Текст объявления (оферты)	-	<p>Участок 52 сот. Ул. Коттеджная. Продам земельный участок в черте города для строительства логистического центра, рядом быстро развивающийся микрорайон РЯБИНОВКА. Коммуникации рядом. Тел.: 8-913-683-93-26</p>	<p>Продается Земельный участок, 0.25 га, ул. КОТТЕДЖНАЯ. Земельный участок 2500 кв.м. Промназначения, рядом со строящимся мкр Рябиновка. Продажа от собственника. Цена 2000 тыс.руб. Андрей, тел.: 8-932-682-38-93</p>	<p>ул Коттеджная, Кировский, Омск, Омская область. 65 соток. Продам земельный участок для строительства логистического центра. Коммуникации рядом.Цена 4875 тыс.руб, тел.: 8-913-683-93-26</p>	<p>Продам земельный участок 0.5га район поселка Солнечный .Огорожен . Газ,вода,канализация рядом. Есть дизельная электростанция на 80 кВт . Документы на руках. Разумный торг. Цена 3000 тыс.руб. Вадим, тел.: +7-913-966-95-56</p>	<p>Земельный участок.Категория земель: Земли населенных пунктов.Площадь:10.4 Га, г.Омск 2-я Солнечная,участок в собственности. Кадастровый номер 55:36:100101:29. Цена 45000 тыс.руб. Тел.: 8-913-974-07-07</p>
---------------------------	---	--	--	--	---	---

Выбор единиц сравнения

В качестве единиц сравнения, наиболее часто применяемых в оценочной практике при оценке земельных участков, используются следующие единицы сравнения: стоимость земельного участка в целом, стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка, стоимость 1 га общей площади земельного участка. Для целей данной оценки в качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка. Использование в качестве единицы сравнения стоимости земельного участка в целом, по мнению Оценщика не допустимо, так как рассматриваемые объекты отличаются величиной общей площади.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Все корректировки можно подразделить на две группы: экономические (поправки 1-й группы элементов сравнения) и физические (поправки 2-й группы элементов сравнения).

К экономическим корректировкам относятся поправки:

- на условия рынка (скидка к цене предложения),
- на условия продажи (обычная/ускоренная),
- условия финансирования,
- на условия рынка (изменение цен во времени).
- на передаваемые имущественные права,

Корректировка на условия рынка (скидка к цене предложения).

Для объектов-аналогов, предлагаемых к продаже агентством недвижимости на комиссионной основе, либо правообладателем путем прямого публичного предложения, требуется внесение корректировки, поскольку в открытых источниках (специализированные журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения. Указанные цены предложения необходимо скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости Омской области, отличается от цены предложения в меньшую сторону. По информации, приведенной в исследовании «Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков Территориально-экономическое зонирование города Омска», выпуск №1, итоги 2017 г. (по состоянию на 2017 год) [2.1] величина данной скидки находится в диапазоне от 5,6% до 26,1% для земельных участков под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13), среднее значение скидки составляет 15,9% или коэффициент 0,841 (Таблица 10.4).

Корректировка на условия рынка (изменение цен во времени). Внесение корректировки на дату сделки (учитывает изменения, которые произошли за период с даты сделки (публичной оферты) с объектом аналогом до даты оценки) не требуется, поскольку все объявления актуальны.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи могут быть обычные и ускоренные. Поправка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, когда продажа может произойти по цене ниже рыночной или выше рыночной. Для объектов аналогов внесение корректировки не требуется, поскольку условия продажи данных объектов аналогов обычные.

Корректировка на условия финансирования - корректировка учитывает разницу в условиях финансирования сделки. Все объекты имеют сопоставимые условия финансирования, в связи с этим корректировка не вносится.

Корректировка на передаваемые имущественные права. Содержание права собственности включает в себя правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему имуществом, в том числе отчуждать его на условиях по своему усмотрению. Для объектов аналогов предлагаемых к продаже на праве собственности внесение корректировки не требуется.

Результаты внесения корректировок по 1-й группе элементов сравнения приведены в таблице 11.2.

Таблица 11.2.

Элементы сравнения	Объекты сравнения					
	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Единицы сравнения						
Цена, руб.	-	3900000	2000000	4875000	2500000	50000000
Общая площадь, м²	3 000	5163	2500	6343	5164	104500
Цена за единицу общей площади, руб./м²	-	755,37	800,00	768,56	484,12	478,47
поправки 1-й группы элементов сравнения						
Единица сравнения, руб./м²	-	755,37	800,00	768,56	484,12	478,47
Уторговывание	цена продажи	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)
Корректировка	-	0,841	0,841	0,841	0,841	0,841
Скорректированная величина, руб./м²	-	635,27	672,8	646,36	407,14	402,39
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	-	1	1	1	1	1
Скорректированная величина, руб./м²	-	635,27	672,8	646,36	407,14	402,39
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	1	1	1	1	1
Скорректированная величина, руб./м²	-	635,27	672,8	646,36	407,14	402,39
Условия рынка (изменение цен во времени)	15.02.2018	24.03.2017	13.11.2017	24.10.2017	12.11.2017	20.09.2017
Корректировка	-	1	1	1	1	1
Скорректированная величина, руб./м²	-	635,27	672,8	646,36	407,14	402,39
Условия финансирования	обычные	обычная продажа	обычная продажа	обычная продажа	обычная продажа	обычная продажа
Корректировка	-	1	1	1	1	1
Скорректированная величина, руб./м²	-	635,27	672,8	646,36	407,14	402,39

К физическим корректировкам относятся:

- вид использования (категория земельного участка)
- вид использования (вид разрешенного использования)
- вид использования (основное и вспомогательное назначение)
- местоположение
- местоположение (транспортная доступность)
- физические характеристики (наличие коммуникаций)
- физические характеристики (площадь)
- физические характеристики (рельеф)

Корректировка на вид использования (категория земельного участка).

Из-за ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, достаточно часто приходится использовать для расчетов участки-аналоги иного назначения, рынок которых в исследуемом районе более развит. В таблицах 10.10 и 10.11 приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют для расчетов рыночной стоимости земельных участков использовать аналоги других видов разрешенного использования и аналоги сопоставимых видов использования из других категорий земель.

Корректировка на вид использования (вид разрешенного использования).

Также Эксперты отметили, что цены на земельные участки, расположенные в одном месте для ВРИ 3 (под гаражи и стоянки) и ВРИ 9 (под промышленные и складские здания) вполне сопоставимы. Поэтому объекты этих двух видов разрешенного использования, могут быть использованы в качестве объектов-аналогов для расчета стоимости земельных участков ВРИ 3 или ВРИ 9 без дополнительной корректировки на вид разрешенного использования.

Таким образом, существует возможность использования в расчетах стоимости земельных участков одного вида разрешенного использования, аналогов с другим видом разрешенного использования. Для расчета стоимости участков с ВРИ 9 можно использовать участки с ВРИ 13. Корректирующие коэффициенты для земельных участков с различными ВРИ приведены в таблице 10.12.

Корректировка на местоположение (ценовая зона). Местоположение является одним из наиболее значимых факторов, влияющих на стоимость земельных участков. Поскольку в качестве аналогов подбирались участки, расположенные максимально близко к оцениваемому участку корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение (транспортную доступность). Данный фактор стоимости учитывает расположение земельных участков относительно основных автомобильных дорог, а также наличие подведенных к участку действующих подъездных железнодорожных путей. Близость земельных участков к основным автомобильным дорогам положительно влияет на их стоимость. И наоборот, чем дальше расположен объект от основных автодорог, тем менее привлекательным он становится для потенциальных покупателей. Наличие подведенных к участку действующих подъездных железнодорожных путей положительно влияет на его стоимость. Зависимость цены от удаленности от основных автодорог и от наличия подведенных к участку действующих подъездных железнодорожных путей приводиться в таблице 10.17., 10.19. Порядок расчета величины корректировки подробно описан в разделе «Анализ рынка» и его подразделе «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Корректировка на физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций). Данный фактор стоимости учитывает наличие инженерных коммуникаций на участке, а также учитывает их состав. Изменение цены участков в зависимости от наличия инженерных коммуникаций приведены в таблицах 10.20., 10.21. Порядок расчета величины корректировки подробно описан в разделе «Анализ рынка» и его подразделе «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Корректировка на физические характеристики (площадь). Площадь земельных участков является фактором, оказывающим значимое влияние на ценообразование. Общая выявленная закономерность для данного фактора следующая: чем больше площадь земельного участка, тем ниже его удельный показатель стоимости и наоборот. Формула для расчета поправки на различия в площади земельных участков определена в исследовании [2.1] и выглядит следующим образом:

$$K_s = (S_o / S_a)^{-0,0386}$$

где: **K_s** – корректировка на площадь;

S_o – площадь объекта оценки,

S_a – площадь аналога.

Корректировка на физические характеристики (рельеф).

Внесение корректировки на рельеф (учитывает затраты, необходимые для устранения дефекта рельефа (осушение, отсыпка и прочие мероприятия для изменения рельефа) не требуется, поскольку у объекта оценки и объектов-аналогов рельеф ровный.

Корректировка на физические характеристики (наличие объектов капитального строительства).

Оцениваемый земельный участок застроен, на нем имеются объекты капитального строительства.

Все эксперты [2.1] единогласно отметили, что установить зависимость стоимости застроенных и незастроенных земельных участков не представляется возможным, поэтому для расчетов использовались незастроенные земельные участки и внесение корректировки не требуется.

Результаты внесения корректировок по 2-й группе элементов сравнения приведены в таблице 11.3.

Таблица 11.3.

Элементы сравнения	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Местоположение (ценовая зона)	Омская область, р-н Омский	Омская область, г. Омск, Кировский административный округ, ул. 11-я Солнечная, д. 29	Омская область, г Омск, Кировский АО, ул 11-я Солнечная, д 21	Омская область, г Омск, Кировский АО, ул. 11-я Солнечная, д 29	Омская область, г Омск, Кировский АО, ул Солнечная 11-я, д 29	Омская обл, г Омск, Кировский АО, Северный промузел
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./м²		635,27	672,8	646,36	407,14	402,39
Категория земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка		0,509	0,509	0,509	0,509	0,509
Скорректированная величина, руб./м²		323,35	342,46	329,00	207,23	204,82
Транспортная доступность автомобильная	ул. 2 Солнечная более 500 м	ул. Волгоградская - более 500 м.	ул. Волгоградская - более 500 м.	ул. Волгоградская - более 500 м.	ул. Волгоградская - более 500 м.	ул. 2 Солнечная - от 100 до 500 м.
Корректировки относительно участка граничащего с автомагистралью	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880	0,909
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	0,968
Скорректированная величина, руб./м²		323,35	342,46	329	207,23	198,27
Транспортная доступность железнодорожная	Подведенных действующих железнодорожных подъездных путей нет	Подведенных действующих железнодорожных подъездных путей нет	Подведенных действующих железнодорожных подъездных путей нет	Подведенных действующих железнодорожных подъездных путей нет	Подведенных действующих железнодорожных подъездных путей нет	Подведенных действующих железнодорожных подъездных путей нет
Корректирующий коэффициент относительно участка имеющего железнодорожные пути	0,893	0,893	0,893	0,893	0,893	0,893
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная величина, руб./м²		323,35	342,46	329	207,23	198,27
Наличие/отсутствие инженерных коммуникаций	Инженерные коммуникации на рассматриваемом земельном участке отсутствуют	Инженерные коммуникации на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.	Инженерные коммуникации на рассматриваемом земельном участке имеются (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, водоотведение).	Инженерные коммуникации на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.	Инженерные коммуникации на рассматриваемом земельном участке имеются (электроснабжение).	Инженерные коммуникации на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

Величина корректировки относительно участка, не имеющего инженерных коммуникаций	1,0000	1,0000	0,9790	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка		1,000	0,855	1,000	0,952	1,000
Скорректированная величина, руб./м²		323,35	292,8	329	197,28	198,27
Вид разрешенного использования	13	9	9	9	9	3
Корректировка	-	0,521	0,521	0,521	0,521	0,521
Скорректированная величина, руб./м²	-	168,47	152,55	171,41	102,78	103,3
Наличие/отсутствие общественно-социальной направленности	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	-	1	1	1	1	1
Скорректированная величина, руб./м²	-	168,47	152,55	171,41	102,78	103,3
Площадь, м²	3000	5163	2500	6343	5164	104500
Корректировка		1,021	0,993	1,029	1,021	1,147
Скорректированная величина, руб./м²		172,01	151,48	176,38	104,94	118,49
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная величина, руб./м²		172,01	151,48	176,38	104,94	118,49
Наличие объектов капитального строительства	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная величина, руб./м²		172,01	151,48	176,38	104,94	118,49
Абсолютная валовая корректировка, %	-	0,7404	0,7749	0,7425	0,7529	0,7810

Для повышения точности и достоверности расчетов проверим гипотезу о нормальности распределения [1.8] полученных величин.

Проверка гипотезы о нормальности распределения полученных результатов.

В рамках этой процедуры выделяют два этапа: отсев грубых погрешностей – аномальных, резко выделяющихся данных, наличие которых может существенно ухудшить статистические оценки результирующего значения стоимости, и собственно проверка на нормальность распределения выборки, полученной в результате отсева.

Отсев грубых погрешностей (проверка наличия выбросов в выборке)

Отсев грубых погрешностей реализован с применением специального программного обеспечения (далее СПО), разработанного группой компаний «АВЕРС» и находящегося в свободном доступе по адресу: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3844>. (ЭСМИ «APPRaiser.RU. ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА» Свидетельство о регистрации СМИ Эл. N77-8709 от 24.03.2004 г.) [4.2]

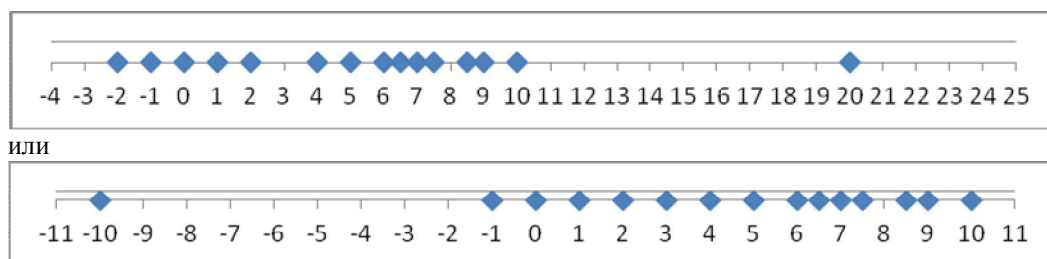
Все критерии этой группы тестов построены в предположении о нормальности исходного ряда данных, нулевая (H_0) и альтернативная (H_1) гипотезы для них имеют вид:

- ✓ H_0 – выборка состоит из значений одинаково нормально распределенных независимых случайных величин с некой функцией распределения $F(x)$,
- ✓ H_1 – в выборке имеется один «существенно сдвинутый» выброс, подчиняющийся распределению $F(x+d)$, где $|d|$ достаточно велико (критерии Смирнова-Граббса),
- ✓ один/два/три выброса, принадлежащих другому нормальному распределению (критерий Граббса, модифицированный критерий Граббса, критерий Титъена-Мура).

Проверка проводится в отношении элементов выборки, «подозрительных» с точки зрения принадлежности к остальной совокупности данных.

В зависимости от количества «подозрительных» элементов рассматриваются три ситуации, когда:

1) подозрение вызывает один максимальный или минимальный элемент выборки. Иллюстрация таких ситуаций:



Для проверки гипотезы о наличии единичного выброса используются критерии Граббса (статистики $L_{(1)}$ для минимального и $L_{(n)}$ - для максимального значения выборки) и Смирнова-Граббса (статистики $T_{(1)}$, $T_{(n)}$).

Данные тесты реализованы для объема выборки $3 \leq n \leq 50$.

2) Подозрение вызывает одновременно максимальный и минимальный элемент выборки. Иллюстрация такой ситуации:



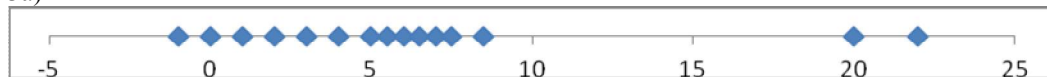
Для проверки гипотезы о наличии одновременно двух единичных выбросов по краям значений в выборке используется модифицированный критерий Граббса (статистика $L_{(1+1)}$).

Данный тест реализован для объема выборки $5 \leq n \leq 50$.

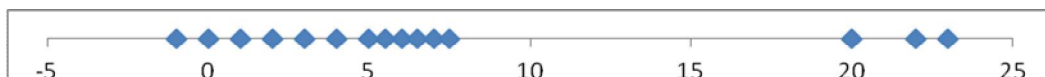
3) Подозрение вызывают два (три) максимальных или два (три) минимальных элемента выборки.

Иллюстрация таких ситуаций:

3а)



3б)



Для проверки гипотезы о наличии группы выбросов используется критерий Титъена-Мура: статистики $\underline{L}_{(1,2)}$, $L_{(n,n-1)}$ – для проверки группы из двух выбросов и статистики $\underline{L}_{(1,2,3)}$, $L_{(n,n-1,n-2)}$ – для проверки группы из трех выбросов.

Тест по критерию Титъена-Мура реализован на 2 выброса:

- при 5% уровне значимости для объема выборки $4 \leq n \leq 50$
- при 1% уровне значимости для объема выборки $5 \leq n \leq 50$

на 3 выброса:

- при 5% уровне значимости для объема выборки $5 \leq n \leq 50$
- при 1% уровне значимости для объема выборки $6 \leq n \leq 50$

Примечание. В случаях, когда делаются попытки применить критерии, ориентированные на число подозрительных элементов, не соответствующее числу присутствующих в выборке, результаты тестов могут искажаться.

Тесты по критериям Граббса и Смирнова-Граббса (1) могут показать отсутствие выбросов в ситуациях, иллюстрируемых в (3) в силу «маскирующего влияния» соседнего элемента или за счет влияния другого крайнего элемента в ситуации (2).

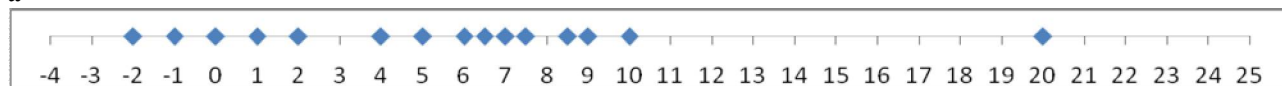
Тесты по критерию Титъена-Мура (3) могут искажаться при проверке, например, двух подозрительных значений в ситуации (3б), т.е. при наличии в выборке трех подозрительных значений и наоборот. Искажение результатов может возникать также при использовании этих тестов в ситуации (1) – при наличии лишь одного выброса.

Тест по модифицированному критерию Граббса (2) может давать искаженные результаты в ситуации (1) или (3).

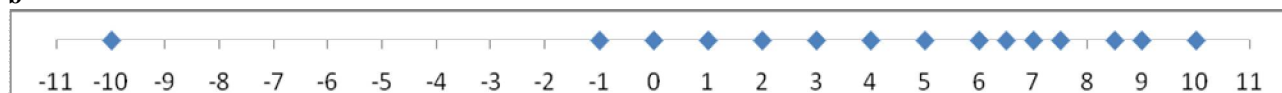
Аналитические выражения, используемые в указанных тестах, приведены ниже. Критические значения критериев приведены в таблице 10.5.

Критерии Смирнова-Граббса и Граббса (1 выброс)

a



b



$$T_{(1)} = \frac{\bar{x} - x_{(1)}}{s}$$

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

$$T_{(n)} = \frac{x_{(n)} - \bar{x}}{s}$$

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

$x_{(1)}$ – i-ый элемент выборки

n – количество элементов выборки

$x_{(1)}$ – минимальный элемент вариационного ряда

$x_{(n)}$ – минимальный элемент вариационного ряда

$$G_n = \frac{\sum_{i=1}^{n-1} (x_{(i)} - \bar{x}_1)^2}{\sum_{i=1}^n (x_{(i)} - \bar{x})^2}$$

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

$$\bar{x}_1 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^{n-1} x_{(i)}$$

$$G_1 = \frac{\sum_{i=2}^n (x_{(i)} - \bar{x}_1)^2}{\sum_{i=1}^n (x_{(i)} - \bar{x})^2}$$

$$\bar{x}_1 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=2}^n x_{(i)}$$

[А. И. Кобзарь Прикладная математическая статистика. — ФИЗМАТЛИТ, 2006 г. 816 с. \(стр. 545-546\)](#)

[Большев Л. Н., Смирнов Н. В. Таблицы математической статистики. — М.: Наука, 1983.](#)

Модифицированный критерий Граббса (1+1)

с



$$L_{(1+1)} = \frac{\sum_{i=2}^{n-1} (x_{(i)} - \bar{x}_{1,n})^2}{\sum_{i=1}^n (x_{(i)} - \bar{x})^2}$$

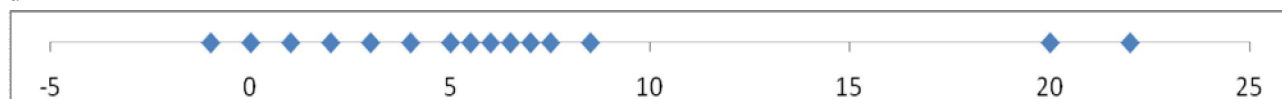
$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

$$\bar{x}_{1,n} = \frac{1}{n-2} \sum_{i=2}^{n-1} x_{(i)}$$

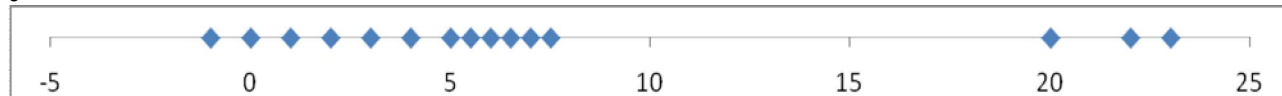
[Б.Ю. Лемешко, С.Б. Лемешко. Расширение области применения критериев типа Граббса, используемых при отбраковке аномальных измерений. — Измерительная техника. 2005. № 6. \(формулы \(20\)–\(22\)\)](#)

Критерий Титъена-Мура (k выбросов)

d



e



$$L_{(n, \dots, n-k+1)} = \frac{\sum_{i=1}^{n-k} (x_{(i)} - \bar{x}_k)^2}{\sum_{i=1}^n (x_{(i)} - \bar{x})^2}$$

$$\bar{x}_k = \frac{\sum_{i=1}^{n-k} x_{(i)}}{n-k}$$

$$\underline{L}_{(1, \dots, k)} = \frac{\sum_{i=k+1}^n (x_{(i)} - \underline{x}_k)^2}{\sum_{i=1}^n (x_{(i)} - \bar{x})^2}$$

$$\underline{x}_k = \frac{\sum_{i=k+1}^n x_{(i)}}{n-k}$$

В ситуациях с, d, e проверка на один выброс (или два выброса в ситуации e) может не выявить аномалии, так как оставшийся выброс (выбросы) может "маскировать" проверяемый элемент

[А. И. Кобзарь Прикладная математическая статистика. — ФИЗМАТЛИТ, 2006 г. 816 с. \(стр. 553-556\)](#)

[Б.Ю. Лемешко, С.Б. Лемешко Расширение области применения критериев типа Граббса, используемых при отбраковке аномальных измерений. — Измерительная техника. 2005. № 6. \(формулы \(7\)-\(19\)\)](#)

[ГОСТ Р ИСО 5725-2-2002 Точность \(правильность и прецизионность\) методов и результатов измерений. Часть 2. Основной метод определения повторяемости и воспроизводимости стандартного метода измерений \(формулы\(12\)-\(18\)\)](#)

Интерпретация результатов проверки выборки на наличие выбросов в СПО.

Результаты в блоке «Результаты тестов на наличие выбросов» при выдаче сообщений следует понимать так:
«Принимаем» – гипотеза о том, что значение элемента выборки является выбросом (грубой ошибкой), не подтверждается на заданном уровне значимости, «подозрительный» элемент должен быть оставлен в выборке;

«Отсеиваем» – на заданном уровне значимости гипотеза о выбросе (грубой ошибке) принимается, элемент выборки можно признать кандидатом на удаление из выборки.

При выдаче противоречивых сообщений при равных уровнях значимости различных критериев, большее доверие оказывается критерию, который соответствует имеющейся ситуацией (см. иллюстрации выше).

Если выдаются противоречивые сообщения одного критерия при различных уровнях значимости, решение о признании «подозрительного» элемента выбросом рекомендуется принимать с учетом следующего:

- с увеличением уровня значимости растет вероятность признания элемента выбросом, в то время как он принадлежит однородной выборке;
- одновременно снижается вероятность сохранения выброса в числе элементов однородной выборки (элемент не признается выбросом, в то время как он является таковым).

Другими словами, при увеличении уровня значимости растет надежность выявления выбросов, когда они есть в выборке, с одновременным ростом риска удаления из выборки элементов, которые выбросами не являются.

Если на выброс проверяется одно крайнее значение и получены сообщения «Отсеиваем» по обоим критериям (Граббса и Смирнова-Граббса), проверяемое значение признается выбросом, и, скорее всего, его можно удалять из выборки.

В любом случае решение об удалении подозрительного элемента следует принимать с привлечением дополнительных аргументов из содержательной области решаемой задачи.

Если объем выборки недостаточен для проведения теста, автоматически выводится сообщение «Использование некорректно».

Таблица 11.4.

Смирнова- Граббса (1 выброс)			
n	a=0,10	a=0,05	a=0,025
1	-	-	-
2	-	-	-
3	1,406	1,412	1,414
4	1,645	1,689	1,710
5	1,791	1,869	1,917
6	1,894	1,996	2,067
7	1,974	2,093	2,182
8	2,041	2,172	2,273
9	2,097	2,238	2,349
10	2,146	2,294	2,414
11	2,190	2,343	2,470
12	2,229	2,387	2,519
13	2,264	2,426	2,563
14	2,297	2,461	2,602
15	2,327	2,494	2,638
16	2,354	2,523	2,670
17	2,380	2,551	2,701
18	2,404	2,577	2,728
19	2,426	2,601	2,754
20	2,447	2,623	2,779
21	2,467	2,644	2,801
22	2,486	2,664	2,823
23	2,504	2,683	2,843
24	2,521	2,701	2,862
25	2,537	2,718	2,880
26	2,553	2,734	2,897
27	2,568	2,749	2,913
28	2,582	2,764	2,929
29	2,596	2,778	2,944
30	2,609	2,792	2,958
31	2,622	2,805	2,972
32	2,634	2,818	2,985
33	2,646	2,830	2,998
34	2,657	2,842	3,010
35	2,668	2,853	3,022
36	2,679	2,864	3,033
37	2,689	2,874	3,044
38	2,699	2,885	3,055
39	2,709	2,894	3,065
40	2,718	2,904	3,075
41	2,727	2,913	3,084
42	2,736	2,922	3,094
43	2,745	2,931	3,103
44	2,753	2,940	3,112
45	2,762	2,948	3,120
46	2,770	2,956	3,129
47	2,778	2,964	3,137
48	2,785	2,972	3,145
49	2,793	2,980	3,152
50	2,800	2,987	3,160

Граббса (1 выброс)		
n	a=0,10	a=0,05
1	-	-
2	-	-
3	0,011	0,003
4	0,098	0,051
5	0,200	0,125
6	0,280	0,203
7	0,348	0,273
8	0,404	0,326
9	0,448	0,372
10	0,490	0,418
11	0,526	0,454
12	0,555	0,489
13	0,578	0,517
14	0,600	0,540
15	0,611	0,556
16	0,631	0,579
17	0,648	0,594
18	0,661	0,608
19	0,676	0,624
20	0,688	0,639
21	0,699	0,657
22	0,708	0,670
23	0,717	0,680
24	0,725	0,689
25	0,732	0,696
26	0,739	0,703
27	0,746	0,710
28	0,753	0,716
29	0,759	0,723
30	0,766	0,730
31	0,771	0,737
32	0,777	0,744
33	0,783	0,750
34	0,788	0,756
35	0,792	0,762
36	0,797	0,767
37	0,801	0,772
38	0,805	0,776
39	0,808	0,780
40	0,812	0,784
41	0,815	0,787
42	0,818	0,791
43	0,821	0,794
44	0,823	0,798
45	0,826	0,802
46	0,829	0,806
47	0,832	0,810
48	0,835	0,814
49	0,837	0,818
50	0,840	0,820

Модифицированный Граббса (1+1)			
n	a=0,10	a=0,05	a=0,025
1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	-	-	-
5	0,0265	0,0129	0,0063
6	0,0698	0,0427	0,0262
7	0,1178	0,0809	0,0562
8	0,1644	0,1218	0,0908
9	0,2073	0,1608	0,1252
10	0,2464	0,1981	0,1606
11	0,2821	0,2334	0,1939
12	0,3135	0,2648	0,2247
13	0,3428	0,2948	0,2538
14	0,3696	0,3219	0,2808
15	0,3936	0,3463	0,3059
16	0,4160	0,3697	0,3291
17	0,4367	0,3907	0,3512
18	0,4556	0,4110	0,3718
19	0,4730	0,4298	0,3912
20	0,4895	0,4474	0,4094
21	0,5051	0,4636	0,4264
22	0,5191	0,4787	0,4424
23	0,5326	0,4932	0,4573
24	0,5451	0,5064	0,4714
25	0,5567	0,5187	0,4848
26	0,5679	0,5310	0,4973
27	0,5784	0,5422	0,5097
28	0,5884	0,5529	0,5208
29	0,5978	0,5631	0,5317
30	0,6067	0,5731	0,5422
31	0,6152	0,5819	0,5511
32	0,6235	0,5908	0,5608
33	0,6314	0,5993	0,5702
34	0,6384	0,6072	0,5783
35	0,6456	0,6149	0,5864
36	0,6525	0,6225	0,5946
37	0,6591	0,6296	0,6022
38	0,6652	0,6359	0,6091
39	0,6711	0,6425	0,6166
40	0,6768	0,6489	0,6229
41	0,6823	0,6548	0,6295
42	0,6877	0,6606	0,6360
43	0,6928	0,6662	0,6417
44	0,6977	0,6715	0,6476
45	0,7025	0,6767	0,6529
46	0,7071	0,6817	0,6582
47	0,7115	0,6865	0,6637
48	0,7159	0,6913	0,6687
49	0,7200	0,6957	0,6733
50	0,7240	0,7002	0,6783

Титъена-Мура 2 выброса		
n	a=0,05	a=0,01
1	-	-
2	-	-
3	-	-
4	0,0002	-
5	0,0090	0,0018
6	0,0349	0,0116
7	0,0708	0,0308
8	0,1101	0,0563
9	0,1492	0,0851
10	0,1864	0,1150
11	0,2213	0,1448
12	0,2537	0,1738
13	0,2836	0,2016
14	0,3112	0,2280
15	0,3367	0,2530
16	0,3603	0,2767
17	0,3822	0,2990
18	0,4025	0,3200
19	0,4214	0,3398
20	0,4391	0,3585
21	0,4556	0,3761
22	0,4711	0,3927
23	0,4857	0,4085
24	0,4994	0,4234
25	0,5123	0,4376
26	0,5245	0,4510
27	0,5360	0,4638
28	0,5470	0,4759
29	0,5574	0,4875
30	0,5672	0,4985
31	0,5766	0,5091
32	0,5856	0,5192
33	0,5941	0,5288
34	0,6023	0,5381
35	0,6101	0,5469
36	0,6175	0,5554
37	0,6247	0,5636
38	0,6316	0,5714
39	0,6382	0,5789
40	0,6445	0,5862
41	0,6506	0,5931
42	0,6565	0,5998
43	0,6622	0,6063
44	0,6677	0,6125
45	0,6730	0,6185
46	0,6782	0,6242
47	0,6833	0,6297
48	0,6883	0,6350
49	0,6933	0,6401
50	0,6983	0,6450

Титъена-Мура 3 выброса		
n	a=0,05	a=0,01
1	-	-
2	-	-
3	-	-
4	-	-
5	0,0004	-
6	0,0099	0,0019
7	0,0332	0,0106
8	0,0640	0,0268
9	0,0966	0,0478
10	0,1302	0,0717
11	0,1619	0,0968
12	0,1925	0,1222
13	0,2206	0,1471
14	0,2475	0,1707
15	0,2726	0,1943
16	0,2962	0,2170
17	0,3178	0,2374
18	0,3382	0,2583
19	0,3575	0,2782
20	0,3757	0,2966
21	0,3924	0,3139
22	0,4082	0,3303
23	0,4238	0,3466
24	0,4375	0,3606
25	0,4510	0,3762
26	0,4638	0,3890
27	0,4756	0,4022
28	0,4874	0,4151
29	0,4984	0,4270
30	0,5087	0,4382
31	0,5186	0,4486
32	0,5282	0,4596
33	0,5370	0,4692
34	0,5456	0,4793
35	0,5541	0,4885
36	0,5623	0,4974
37	0,5697	0,5064
38	0,5772	0,5149
39	0,5843	0,5228
40	0,5910	0,5296
41	0,5978	0,5381
42	0,6041	0,5452
43	0,6102	0,5517
44	0,6159	0,5585
45	0,6217	0,5651
46	0,6274	0,5713
47	0,6327	0,5775
48	0,6380	0,5833
49	0,6430	0,5891
50	0,6477	0,5947

Результаты тестов по проверке выборки на наличие выбросов приведены в таблице 11.5.

Таблица 11.5.

Результаты тестов на наличие выбросов				
Критерий Граббса 1 выброс				
		10%	5%	
		0,200	0,125	
$L_{(1)} =$	0,515	Принимаем	Принимаем	
$L_{(n)} =$	0,690	Принимаем	Принимаем	
Критерий Смирнова-Граббса 1 выброс				
		10%	5%	2,50%
		1,791	1,869	1,917
$T_{(1)} =$	1,393	Принимаем	Принимаем	Принимаем
$T_{(n)} =$	1,113	Принимаем	Принимаем	Принимаем
Модифицированный критерий Граббса 1+1				
		10%	5%	2,50%
		0,027	0,013	0,006
$L_{(1+1)} =$	0,359	Принимаем	Принимаем	Принимаем

Примечание: При проверке выборки на наличие выбросов, результаты теста по Критерию Титъена-Мура (3 выброса) не рассматривались, поскольку для выборки из 5-ти аналогов, необходимость удаления 3-х аналогов, приводят к алогичному и некорректному результату, кроме того использование данного критерия для выборки из 5-ти аналогов корректно лишь для 5% уровня значимости, т.к. для корректного использования теста с уровнем значимости 1% выборка должна состоять не менее чем из 6-ти аналогов.

Из проведенных расчетов видно, что выборка не содержит выбросов.

Для повышения надежности отобранных объектов-аналогов проверим гипотезу о нормальности распределения [1.8].

Проверка гипотезы нормальности распределения.

Проверка гипотезы нормальности распределения для выборок малого объема основана на использовании коэффициента вариации, среднего абсолютного отклонения, размаха варьирования, показателей асимметрии и эксцесса. Более или менее уверенный вывод о подтверждении гипотезы нормальности на основе данных малой выборки можно сделать только при получении положительных результатах проверки несколькими критериями этой группы.

Проверка по коэффициенту вариации

Проверку гипотезы нормальности начинают с вычисления коэффициента вариации $v = \frac{S_n}{\bar{x}}$.

Если его значение превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки не подтверждается. Дальнейшую проверку при этом не проводят, так как такие распределения должны преобразовываться с целью уменьшения коэффициента вариации.

Подставив значения выборки в вышеприведенную формулу получим:

$$v = \frac{31,87}{144,66} \times 100\% = 22\%$$

Гипотеза о нормальности распределения по коэффициенту вариации подтверждается.

Проверка по критерию среднего абсолютного отклонения (CAO)

Для не очень больших выборок ($n \leq 120$) используют показатель CAO, определяемый как

$$CAO = \frac{\sum_{i=1}^n |x_i - \bar{x}|}{n}.$$

Известно, что для теоретического нормального распределения отношение CAO/σ (σ^2 – дисперсия теоретического распределения) равно $\sqrt{2/\pi}$. Для выборки, имеющей приближенно нормальный закон распределения, должно выполняться соотношение $\left| \frac{CAO}{s_n} - \sqrt{\frac{2}{\pi}} \right| < \frac{0,4}{\sqrt{n}}$ или, в численном виде:

$$\left| \frac{CAO}{s_n} - 0,7979 \right| < \frac{0,4}{\sqrt{n}}.$$

В нашем случае для выборки из пяти значений неравенство принимает вид: $|26,36/31,87 - 0,7979| < 0,4/2,236$ или $0,029 < 0,1789$ – неравенство справедливо и гипотеза о нормальности распределения принимается. Таким образом, гипотеза о нормальности распределения по критерию CAO может быть принята.

Проверка с помощью показателей асимметрии и эксцесса

О близости эмпирического распределения нормальному можно также судить, используя показатели асимметрии g_1 и эксцесса g_2 , которые позволяют делать качественные выводы о форме эмпирического распределения и возможности отнесения его к типу кривых нормального распределения. Для теоретического нормального распределения эти показатели равны нулю.

Величины асимметрии и эксцесса для выборки могут быть рассчитаны с помощью следующих формул:

$$g_1 = \frac{\sqrt{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^3}{\left(\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \right)^{3/2}}; \quad g_2 = \frac{n \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^4}{\left(\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \right)^2} - 3$$

Несмещенные оценки G_1 и G_2 для g_1 и g_2 соответственно рассчитываются как:

$$G_1 = \frac{\sqrt{n(n-1)}}{n-2} g_1; \quad G_2 = \frac{n-1}{(n-2)(n-3)} ((n+1)g_2 + 6);$$

а их среднеквадратические отклонения S_{G1} и S_{G2} :

$$S_{G1} = \sqrt{\frac{6n(n-1)}{(n-2)(n+1)(n+3)}}; \quad S_{G2} = \sqrt{\frac{24n(n-1)^2}{(n-3)(n-2)(n+3)(n+5)}}.$$

Если показатель g_1 положителен, то наблюдается правосторонняя асимметрия и значение среднего \bar{x} превышает значение моды. Если g_1 отрицательно, то имеет место левосторонняя асимметрия и \bar{x} меньше моды. Для больших выборок асимметрия считается значимой, если значение g_1 по модулю превосходит 0,5; значения, меньшие 0,25, во внимание не принимаются. Выполнение условия симметричности распределения особенно важно, так как в этом случае, даже при отсутствии нормальности можно уверенно использовать среднее \bar{x} в качестве оценки наиболее вероятного значения случайной величины, требуемого определениями РС. Показатель эксцесса для симметричного распределения характеризует его крутизну по сравнению со стандартным нормальным распределением.

В рассматриваемом критерии гипотеза нормальности исследуемого распределения может быть принята, если совместно выполняются условия $|G_1| \leq 3S_{G1}$ и $|G_2| \leq 5S_{G2}$. В противном случае гипотеза должна быть отвергнута.

Подставив значения преобразованной выборки в вышеприведенные формулы получим:

$$n = 5; g_1 = -0,359; g_2 = -2,510; G_1 = -0,535; G_2 = -6,039; S_{G1} = 0,913; S_{G2} = 2,000.$$

$$|G_1| = 0,535 \leq 3S_{G1} = 2,739;$$

$$|G_2| = 6,039 \leq 5S_{G2} = 10;$$

Условия выполняются, проведенная проверка подтвердила гипотезу о нормальности распределения выборки с помощью показателей асимметрии и эксцесса.

Присвоение весовых коэффициентов результатам корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам и расчет итогового значения рыночной стоимости.

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше величина абсолютной валовой корректировки, тем меньше сходство аналога с объектами оценки и как следствие меньший весовой коэффициент. Чем меньше величина абсолютной валовой корректировки – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{1}{k_i} \div \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}$$

где d_i – весовой коэффициент i -го аналога;

k_i – количество корректировок, проведенных для i -го аналога.

Таблица 11.6

	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.
Скорректированная величина, руб./м ²	172,01	151,48	176,38	104,94	118,49	
Абсолютная валовая корректировка, %	0,7404	0,7749	0,7425	0,7529	0,7810	
весовой коэффициент	0,2047	0,1956	0,2042	0,2014	0,1941	
Вклад объекта аналога в итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, руб./м ²	35,22	29,64	36,01	21,13	23,00	144,99

Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка приведены в таблице 11.7.

Таблица 11.7

Объект оценки	Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	Стоимость объекта оценки (округленно), руб.
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под строительство изгороди для базы отстоя речного флота. Площадь: 3000 кв.м. Адрес: Омская область, Омский район, о. «Захламенский». Кадастровый номер: 55:20:044301:0007.	144,99	435 000

11.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Определение стоимости объекта оценки с точки зрения дохода основывается на том принципе, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех чистых доходов, которые она принесет в будущем. Другими словами, доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

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

В рамках доходного подхода существуют следующие методы определения стоимости земельного участка:

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

В соответствии с проведенным анализом рынка глава 10 произвести расчет земельной ренты не возможно (в связи с отсутствием рынка аренды земельных участков и как следствие рыночной информации о данном рынке), п. 16 ФСО-1 [1.2] не выполним, в связи с чем, применение данной методики невозможно.

Иными словами говоря, нет данных (информации, публикаций, объявлений) о рыночных арендных ставках в отношении аналогичных оцениваемому земельных участках, а следовательно нет никакой физической возможности для того чтобы произвести расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Отсутствие вышеуказанных данных, не позволяет произвести расчет и коэффициента капитализации (ставки капитализации), который определяется в соотв. с п.23 в) ФСО-7 «...на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту», т.е. на основе соотношения годовой величины рыночной арендной ставки и рыночной стоимости земельного участка, либо в соотв. с п.23 д) ФСО-7 «...конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем», т.е. на основе ставки дисконтирования, которая в свою очередь должна в соотв. с ФСО-1 «отражать доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования», и в соотв. с ФСО-7 «соответствовать доходности инвестиций в аналогичную недвижимость», т.е. опять же определяться на основе рыночных данных о соотношении дохода, получаемого от земельного участка с его рыночной стоимостью.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Проанализировав имеющуюся информацию, Оценщик выявил ряд существенных ограничений, не позволяющих применить метод остатка:

Расчет ставки капитализации осуществляется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (п. 23 ФСО-7) [1.5] (метод рыночной экстракции). Для улучшений земельного участка расчет коэффициента капитализации методом рыночной экстракции невозможен в связи с отсутствием на рынке показателей рыночной стоимости и рыночных доходов исключительно для улучшений. Расчет коэффициента капитализации для земельного участка методом рыночной экстракции также невозможен, в связи с отсутствием достаточного количества рыночной информации о доходности земельных участков (глава 10).

Из вышеприведенного следует, что рассчитать коэффициенты капитализации для улучшений и для земельного участка, в соответствии с требованиями п. 16 ФСО-1 и п. 23 ФСО-7, о чем уже говорилось в комментариях к «Методу капитализации земельной ренты» просто невозможно, поскольку отсутствует необходимая для расчета информация. Метод невозможно применить.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Проанализировав представленную информацию, Оценщик делает вывод о том, что данному методу в полной мере присущи все недостатки, связанные с расчетом стоимости улучшений (смотри метод остатка). Также следует отметить невозможность построения прогнозов о величине и временной структуре доходов и расходов от использования земельного участка с достаточной степенью достоверности, в связи с нестабильной экономической ситуацией и различными прогнозами экспертов о дальнейшем ее развитии. Таким образом, достоверность результатов полученных при построении прогнозов о величине и временной структуре доходов и расходов от использования земельного участка, снижает общую степень достоверности и приводит к погрешности в расчетах методом предполагаемого использования, что в целом не удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности, установленным п.11 ФСО-1 [1.2].

Ставка дисконтирования определяется на основе анализа рыночных данных о доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (п. 23 ФСО-7). Расчет ставки дисконтирования невозможен, в связи с отсутствием достаточного количества рыночной информации о доходности аналогичных земельных участков (глава 10).

Из вышеприведенного следует, что сделать прогноз о величине и временной структуре доходов и расходов от использования земельного участка с достаточной степенью достоверности не возможно, рассчитать ставку дисконтирования для земельного участка, в соответствии с требованиями п. 16 ФСО-1 и п. 23 ФСО-7, о чем уже говорилось в комментариях к «Методу капитализации земельной ренты» тоже невозможно, поскольку отсутствует необходимая для расчета информация. Метод невозможно применить.

Невыполнение п.п. 11, 16 ФСО-1 [1.2], п. 23 ФСО-7 [1.5] не позволяет применить доходный подход к оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласование результатов оценки — определение итоговой величины стоимости объекта оценки путем математического взвешивания результатов оценки, полученных в рамках всех использованных подходов, при которых каждому результату оценки стоимости объекта присваивается определенная весовая доля.

Для определения итоговой стоимости объекта оценки необходимо учесть с помощью весовых коэффициентов относительную важность, применимость и обоснованность полученных значений стоимости по каждому из подходов.

Согласование результатов, полученных по каждому из подходов, с учетом весовых коэффициентов производится по формуле:

$$PC = ЗП \times B_{ЗП} + СП \times B_{СП} + ДП \times B_{ДП}, \text{ где}$$

PC — рыночная стоимость объекта оценки;

ЗП — рыночная стоимость, определенная Затратным подходом;

СП — рыночная стоимость, определенная Сравнительным подходом;

ДП — рыночная стоимость, определенная Доходным подходом;

B_{ЗП}, B_{СП}, B_{ДП} — весовые коэффициенты, применяемые соответственно к Затратному, Сравнительному и Доходному подходам.

Вследствие того, что рыночная стоимость определялась в настоящем Отчете только в рамках Сравнительного подхода к оценке, за итоговое значение рыночной стоимости принимаем значение рыночной стоимости, рассчитанное в Главе 11.2.2.

Обоснование отказа от применения Затратного (в соответствии с невыполнением п. 19 ФСО-1 [1.2] методики Затратного подхода не применимы) и Доходного (в соответствии с невыполнением п.п. 11, 16 ФСО-1 [1.2], п. 23 ФСО-7 [1.5] методики Доходного подхода не применимы) подходов приведено в главах 11.2.1. и 11.2.3.

Учитывая характер приведенной и проанализированной информации, а так же принятые в настоящем Отчете допущения и ограничения, величина рыночной стоимости указывается округленно. Результаты расчетов приведены в таблице 12.1.

Таблица 12.1

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под строительство изгороди для базы отстоя речного флота. Площадь: 3000 кв.м. Адрес: Омская область, Омский район, о. «Захламенский». Кадастровый номер: 55:20:044301:0007.	435 000

Примечание:

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с изменениями от 30 марта, 9 июля 1999 г., 2 января, 5 августа, 29 декабря 2000 г., 24 марта, 30 мая, 6, 7, 8 августа, 27, 29 ноября, 28, 29, 30, 31 декабря 2001 г., 29 мая, 24, 25 июля, 24, 27, 31 декабря 2002 г., 6, 22, 28 мая, 6, 23, 30 июня, 7 июля, 11 ноября, 8, 23 декабря 2003 г., 5 апреля, 29, 30 июня, 20, 28, 29 июля, 18, 20, 22 августа, 4 октября, 2, 29 ноября, 28, 29, 30 декабря 2004 г., 18 мая, 3, 6, 18, 29, 30 июня, 1, 18, 21, 22 июля, 20 октября, 4 ноября, 5, 6, 20, 31 декабря 2005 г.), разделом VIII, главой 21, статьей 146, пунктом 2, подпункт 6 и Письмом Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 4 августа 2005 г. N 03-04-11/196: операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (налог на добавленную стоимость)

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Утверждения и факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

**Генеральный директор
ООО «Центр интеллектуальных технологий»**

Воловик Д.П.

Оценщик

Воловик Д.П.

ПРИЛОЖЕНИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Учреждение юстиции Омской области по государственной регистрации
прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи 23 августа 2002 года
Документы-основания Постановление главы администрации Омского муниципального образования Омской области от 25.06.2002г., № 669-п "О предоставлении в собственность за плату земельного участка ООО "Компания "Север" под строительство изгороди для базы отстоя речного флота"
Договор № 13 предоставления земельного участка от 09.07.2002г. в собственность за плату

Субъект (субъекты) права Общество с ограниченной ответственностью "Компания"Север"
свидетельство о регистрации: № 38612606, выдан 17.08.1999г. Омской городской регистрационной палатой ИНН 5504054445.
Адрес: г.Омск, пр-кт Маркса, д.3, корп.1

Вид права Собственность.

Объект права Земельный участок площадью 3000.00 кв.м с кадастровым номером 55:20:04 43 01:0007, предоставлен под строительство изгороди для базы отстоя речного флота по адресу: Омская область, Омский р-н, о. "Захламенский".

Кадастровый (или условный) номер 55-24-3106985

Ограничения (обременения) права Не зарегистрированы

О чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23 августа 2002 года сделана запись
регистрации № 55-01/24-3/2002-6356

Регистратор Чеченко Н.В.

Серия 55 АА



№ 415480

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	55:20:044103:64
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	21.03.2005
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для прочих объектов лесного хозяйства
Площадь:	3000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	90
Дата определения стоимости:	01.01.2013
Дата внесения стоимости:	17.12.2013
Дата утверждения стоимости:	24.11.2013
Адрес (местоположение):	Омская область, р-н Омский
Дата обновления информации:	16.09.2017
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 55-01/24-3/2002-6356 от 23.08.2002 (собственность)	№ 55-55-24/011/2013-489 от 15.02.2013 (арест) № 55-20-044103:64-55/001/2017-1 от 13.04.2017 (запрещение)

Найти объект на публичной кадастровой карте
Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Ресурсы

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 55:20:044103:64 Найти

Земельные участки 1

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 55:20:044103:64	
Кад. квартал: 55:20:044103	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: Омская область, р-н Омский	
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения	
Форма собственности: -	
Кадастровая стоимость: 90,00 руб.	
Уточненная площадь: 3 000 кв. м.	
Разрешенное использование: Для прочих объектов лесного хозяйства	
по документу: под строительство изгороди для базы отстоя речного флота	
Кадастровый инженер: -	
Дата постановки на учет: 21.03.2005	
Дата изменения сведений в ГИИ: 15.09.2017	
Дата выгрузки сведений из ГИИ: 16.09.2017	

ДОГОВОР № 13
предоставления земельного участка в собственность за плату

от 09.07.2002г.

Администрация Омского муниципального образования Омской области, в лице руководителя Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Омского района Гапоненко Владимира Федоровича, действующего на основании распоряжения Главы Омского муниципального образования № 108-р от 17.02.2002г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Компания Север» в лице президента Щеглова Валерия Николаевича, действующего на основании устава № 38612606 от 17.08.92г. с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Администрация Омского муниципального образования Омской области на основании Постановления Главы Омского муниципального образования от 25.06.2002 года № 669-п «О предоставлении в собственность за плату земельного участка Обществу с ограниченной ответственностью «Компания Север» под строительство изгороди для базы отстоя речного флота», по настоящему договору предоставляет в собственность за плату земельный участок площадью 3000 м², расположенный на острове «Захламенский», а ООО «Компания Север» обязуется принять вышеуказанный земельный участок из земель Омского муниципального образования и оплатить его стоимость в соответствии с условиями настоящего договора.

Категория земель: земли промышленности

Катастровый номер: 55:20: 04 43 01-0007

Цель использования: под строительство изгороди для базы отстоя

2. Стоимость земельного участка площадью 3000 м², согласно Акта установления цены земельного участка составляет 11 404,80руб. (одиннадцать тысяч четыреста четыре рубля 80 копеек), НДС нет.

Плата вносится по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по Омской области (ИМНС по Омскому району), ИНН 5528003305, расчетный счет: 40101810100000010000, Банк: ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Омской области в г.Омске, корр.счет № 401018105000000000714 (Доходы от продажи земельных участков).

3. ООО «Компания Север» обязан уплатить сумму, указанную в п. 2 настоящего договора в течении трех месяцев с момента подписания сторонами настоящего договора, что является основанием для выдачи:

- Акта приема-передачи земельного участка
- Акта выноса в натуру границ земельного участка.

4. Администрация Омского муниципального образования гарантирует, что до совершения сделки по настоящему договору земельный участок никому другому не продан, не заложен, в споре под арестом и запретом не состоит, свободен от любых прав третьих лиц и право собственности на него не оспаривается.

5. Право собственности на земельный участок возникает с момента его регистрации в Учреждении Юстиции Омского района Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим Законодательством Российской Федерации.

7. Покупатель осмотрел земельный участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель и принимает на себя ответственность за совершенные им любые действия, противоречащие законодательству Российской Федерации по использованию земельного участка.

8. В случае отсутствия оплаты, указанной в п.2 настоящего договора в течении трех месяцев со дня подписания настоящего договора, возможно принятие дополнительного соглашения о продлении срока внесения платежа. При неисполнении данного пункта в

Руководитель
комитета



Гапоненко

-1-

указанный период, принимается решение об аннулировании соответствующего Постановления о предоставлении в собственность за плату земельного участка.

9. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора будут решаться по возможности путем переговоров между сторонами, а при невозможности их разрешения путем переговоров, стороны передают их на рассмотрение в суд.

10. Все расходы связанные с оформлением и государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок по настоящему договору несет правопробретатель.

11. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания полномочными представителями сторон и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств, вытекающих из него.

12. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Подписанные договора и приложения находятся по одному экземпляру у каждой из сторон и в учреждении Юстиции Омского района Омской области.

13. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Администрация Омского
муниципального образования Омской
области, в лице руководителя
Комитета по земельным ресурсам и
землеустройству Омского района
Гапоненко В.Ф.



Общество с ограниченной
ответственностью «Компания
Север» в лице президента Щеглова
В.Н. ИНН 5504054445
Расчет счет 40702810200000000305
Банк КБ ООО ОКБ «Сибирь»
Кор.счет 30101810500000000714
БИК 045209714



-2-



АКТ

установления цены земельного участка
предоставляемого в собственность
ООО "Компания Север"
под строительство изгороди для базы отстоя речного флота
на острове "Захламенский"
из земель Омского муниципального образования

16.07.2002

ФИО, организация предприятие	Категория земель	Цель использования	Площадь участка га	Ставка налога руб/га	Коеф. выкупа	ИТОГО руб
1	2	3	4	5	6	7
ООО "Компания Север"	земли промышленности	под строительст- во изгороди для базы отстоя речного флота	0,3	3801,6	10	11404,8

ИТОГО: 11 404,80р.
одиннадцать тысяч четыреста четыре рубля 80 коп.

ПРИМЕЧАНИЕ

Гр. №5 "Ставка земельного налога" определена Решением районного Совета от 12.04.2002г. № 29
Гр. №6 "Коеффициент выкупа" установлен Указом Губернатора Омской области от 06.12.2001г. № 264

Реquisites для перечисления:

Получатель: УФК по Омской области (ИМНС РФ по Омскому району)
ИНН: 5528003305
р/с 40101810100000010000
Банк: ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Омской области в г. Омске
БИК: 045209001
Код налога: 2040100 (доходы от продажи земельных участков)

Руководитель Комитета по земельным
ресурсам и землеустройству Омского района

В.Ф. Гапоненко



«Утверждаю»
Председатель райкомзема
Омского района
В.Ф. Гапоненко

АКТ

выноса в натуру границ земельного участка

«16» июля 2002 г.

Я, Гурова Тамара Анатольевна, представитель земельного комитета Омского района на основании Договора предоставления за плату земельного участка № 13 от 07.07. 2002 г., установил границы в натуре земельного участка предоставленного в собственность за плату ООО «Север» для строительства изгороди для базы отстоя.

Общая площадь земельного участка составляет 3000м²

Земельный участок расположен в заливе р. Иртыш по южному берегу о. «Захламенский» на землях Омского муниципального образования Омской области.

Кадастровый номер земельного участка 55:20:04 43 01:0007

Земельный участок граничит с землями ООО «Подгорное» и землями г. Омска..

План земельного участка прилагается.

Границы участка установил

Щеглов В.Н.

Исполнительный на

Руководитель комитета



В.Ф. Гапоненко

В.Ф. Гапоненко

- 7 -



ОМСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ ОМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Глава Омского муниципального образования

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25.06.02 № 669-п

О предоставлении в собственность за плату земельного участка ООО «Компания «Север» под строительство изгороди для базы отстоя речного флота

Рассмотрев ходатайство ООО «Компания «Север» о предоставлении земельного участка в собственность, на основании распоряжения Главы Омского муниципального образования от 29.03.2002. № 108-р «О возложении обязанностей на комитет по земельным ресурсам и землеустройству по оформлению документации при предоставлении земель за плату», руководствуясь ст.28, 36 Земельного Кодекса Российской Федерации, ст.6 Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Передать в собственность за плату ООО «Компания «Север» земельный участок площадью 3000 м² под строительство изгороди для базы отстоя речного флота на острове «Захламенский» Омского муниципального образования.
2. Комитету по земельным ресурсам и землеустройству (Гапоненко В.Ф.) заключить договор о предоставлении в собственность за плату земельного участка с ООО «Компания «Север».
3. ООО «Компания «Север» зарегистрировать право собственности на земельный участок в Учреждении юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Главы муниципального образования Баранова А.А.

Глава муниципального образования



Н.И.Гуша



Выпуск № 1

Итоги 2017 года
(по состоянию на 2017 год)



Совет экспертов
рынка недвижимости



«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Омского
регионального отделения
Российского общества оценщиков

О. А. Амелин



ОМСКАЯ
КОЛЛЕГИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

«УТВЕРЖДАЮ»

Президент
Некоммерческого партнерства
«Омская коллегия оценщиков»

П. Н. Кручинин



**Рекомендации для профессиональных участников
Омского регионального рынка недвижимости
по оценке земельных участков
Территориально-экономическое зонирование
города Омска**

г. Омск



10

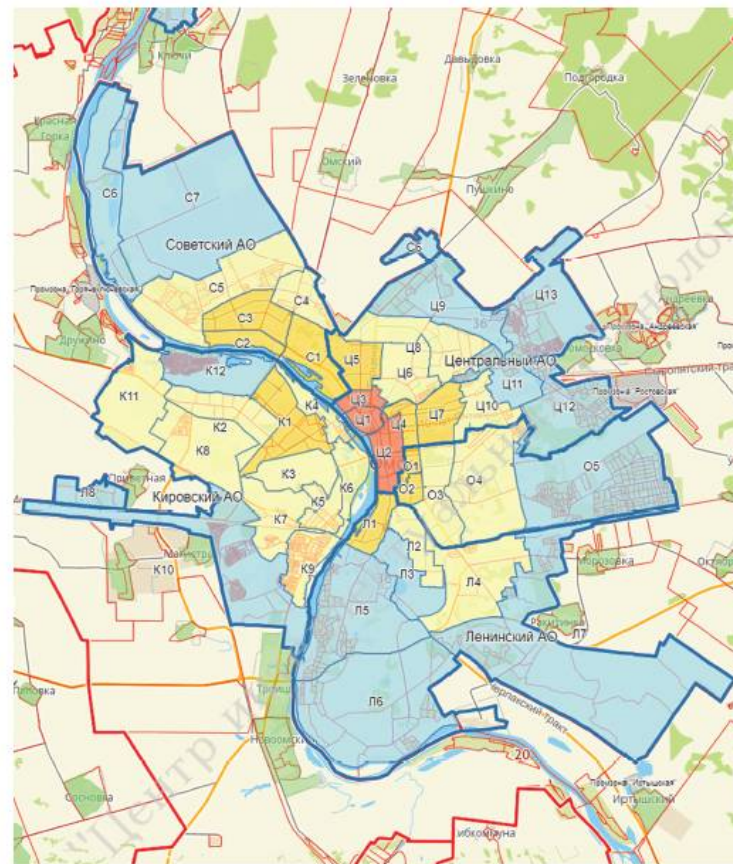


Рисунок 1.1. Территориально-экономическое зонирование города Омск на 1 января 2017 г.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица 1.1. Интервалы рыночной стоимости земельных участков для наиболее часто используемых видов разрешенного использования¹

№ п/п	Наименование зоны	Мин ВРИ	1	Макс ВРИ	Индекс для ВРИ	1	Мин ВРИ	2,4	Макс ВРИ	Индекс для ВРИ	2,4	Мин ВРИ	56,7	Макс ВРИ	Индекс для ВРИ	56,7	Мин ВРИ	3,9	Макс ВРИ	Индекс для ВРИ	3,9
1	K1	910	7 300	4 100	0,31	0,54	640	5 100	2 900	0,33	1 000	8 000	0,54	250	2 000	0,49					
2	K2	360	2 700	1 400	0,21	0,28	260	2 900	1 600	0,21	460	4 500	0,31	200	2 000	0,44					
3	K3	270	2 700	1 400	0,21	0,28	190	1 900	1 000	0,21	310	3 000	0,21	150	1 500	0,34					
4	K4	360	3 600	2 600	0,27	0,33	260	2 600	2 600	0,28	400	4 000	0,28	200	2 000	0,44					
5	K5	360	3 600	2 600	0,27	0,33	260	2 600	2 600	0,28	400	4 000	0,28	200	2 000	0,44					
6	K6	270	4 600	2 600	0,33	0,33	190	3 200	2 000	0,33	300	5 000	0,33	150	1 700	0,38					
7	K7	270	2 300	1 600	0,18	0,18	160	1 600	1 000	0,18	250	2 500	0,18	100	1 500	0,33					
8	K8	180	3 200	2 200	0,24	0,24	130	2 200	2 000	0,23	200	3 500	0,23	50	1 200	0,26					
9	K9	180	2 700	2 000	0,20	0,20	130	1 900	1 500	0,20	200	3 000	0,20	50	1 000	0,22					
10	K10	90	1 800	1 300	0,13	0,13	60	1 300	1 000	0,14	100	2 000	0,14	50	800	0,18					
11	K11	90	2 700	2 000	0,20	0,20	60	1 900	1 500	0,19	100	3 000	0,19	50	900	0,20					
12	K12	90	1 400	1 000	0,11	0,11	60	1 000	1 000	0,11	100	1 500	0,10	50	800	0,18					
13	L1	730	9 100	6 400	0,63	0,63	510	6 400	6 400	0,63	800	10 000	0,63	400	2 000	0,48					
14	L2	460	2 300	1 600	0,19	0,19	320	1 600	1 000	0,19	500	2 500	0,19	200	1 000	0,43					
15	L3	270	1 800	1 300	0,15	0,15	190	1 300	1 000	0,15	300	2 000	0,15	150	700	0,23					
16	L4	270	2 500	1 400	0,19	0,19	190	1 700	1 000	0,19	300	2 700	0,19	100	1 000	0,23					
17	L5	180	1 800	1 000	0,14	0,14	130	1 300	1 000	0,14	200	2 000	0,14	100	700	0,17					
18	L6	90	900	600	0,07	0,07	60	600	600	0,07	100	1 000	0,07	50	400	0,10					
19	L7	90	700	500	0,06	0,06	60	500	500	0,06	100	800	0,06	50	300	0,07					
20	L8	90	900	600	0,07	0,07	60	600	600	0,07	100	1 000	0,07	50	400	0,10					
21	O1	1400	6 400	4 500	0,51	0,51	960	4 500	4 500	0,51	1 500	7 000	0,51	400	2 000	0,48					
22	O2	1 800	9 100	6 400	0,69	0,69	1 300	6 400	6 000	0,69	2 000	10 000	0,69	400	2 000	0,48					
23	O3	910	5 500	4 000	0,43	0,43	640	3 800	3 400	0,42	1 000	6 000	0,42	300	1 500	0,37					
24	O4	360	2 700	2 000	0,21	0,21	260	1 900	1 400	0,21	400	3 000	0,22	100	1 000	0,27					
25	O5	90	700	600	0,06	0,06	60	500	400	0,06	100	800	0,06	20	300	0,07					
26	O6	90	900	600	0,07	0,07	60	600	500	0,07	100	1 000	0,07	50	500	0,12					
27	C1	1 800	10 900	7 300	0,78	0,78	1 300	7 700	7 000	0,79	2 000	12 000	0,79	500	2 000	0,50					
28	C2	1 600	9 800	6 400	0,68	0,68	1 200	6 400	6 000	0,68	1 800	10 000	0,68	500	2 000	0,50					
29	C3	1 200	5 500	3 800	0,45	0,45	830	3 800	3 400	0,44	1 300	6 000	0,44	300	1 500	0,37					
30	C4	910	3 600	2 600	0,31	0,31	640	2 600	2 000	0,32	1 000	4 000	0,31	300	1 300	0,33					
31	C5	360	2 700	2 000	0,21	0,21	260	1 900	1 400	0,21	400	3 000	0,22	150	1 000	0,24					
32	C6	90	1 400	1 000	0,09	0,09	60	800	600	0,09	100	1 200	0,08	50	600	0,14					
33	C7	90	1 400	1 000	0,09	0,09	60	800	600	0,09	100	1 200	0,08	50	600	0,14					
34	C8	90	700	500	0,06	0,06	60	500	400	0,06	100	800	0,06	20	300	0,07					
35	U1	3 600	13 700	9 100	1,00	1,00	2 400	9 600	8 000	1,00	4 000	15 000	1,00	1 500	4 000	1,00					
36	U2	1 400	13 700	9 100	0,90	0,90	960	9 600	8 000	0,90	1 500	15 000	0,90	900	4 000	0,91					
37	U3	1 800	10 900	7 300	0,78	0,78	1 300	7 700	7 000	0,79	2 000	12 000	0,79	700	3 000	0,71					
38	U4	1 400	10 900	7 300	0,72	0,72	960	7 000	6 000	0,71	1 500	11 000	0,72	500	3 000	0,68					
39	U5	910	7 700	5 400	0,56	0,56	640	5 400	4 500	0,56	1 000	8 500	0,56	400	1 500	0,50					
40	U6	460	6 400	4 500	0,46	0,46	320	4 500	4 000	0,46	500	7 000	0,46	200	1 200	0,49					
41	U7	460	9 100	6 400	0,62	0,62	320	6 400	6 000	0,61	500	10 000	0,62	200	2 000	0,44					
42	U8	460	4 600	3 200	0,35	0,35	320	3 200	3 000	0,34	500	5 000	0,34	200	1 000	0,25					
43	U9	90	1 500	1 100	0,11	0,11	60	1 100	1 000	0,12	100	1 700	0,12	50	900	0,20					
44	U10	360	3 200	2 200	0,25	0,25	260	2 200	2 000	0,24	400	3 500	0,25	100	1 500	0,33					
45	U11	90	900	600	0,07	0,07	60	600	600	0,07	100	1 000	0,07	50	600	0,14					
46	U12	90	900	600	0,07	0,07	60	600	600	0,07	100	1 000	0,07	50	500	0,12					
47	U13	90	800	47	0,06	0,06	60	600	400	0,07	100	900	0,07	50	500	0,12					

¹ Интервалы рыночной стоимости земельных участков приведены для земельных участков с основными коммерческими использованиями, и не относятся к земельным участкам видов специального назначения



Часть 2

Описание основных
ценообразующих факторов
и характеристик рынка земель
населенных пунктов
Омской области
по итогам 2016 года.

ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ

2.1. Передаваемые имущественные права

Таблица 2.1.1. Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в долгосрочной аренде (договор заключен на срок более 10 лет)

Тип объекта	Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в долгосрочной аренде (договор заключен на срок более 10 лет), %		
	min	max	среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	8,6	17,0	12,8
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2,4)	8,1	18,0	13,1
Земельные участки под торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)	10,0	19,0	14,5
Земельные участки под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	9,9	22,0	16,0
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,3	22,0	15,7

Таблица 2.1.2. Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в краткосрочной аренде (договор заключен на срок менее 10 лет)

Тип объекта	Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в краткосрочной аренде (договор заключен на срок менее 10 лет), %		
	min	max	среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	15,0	24,0	19,5
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2,4)	16,4	25,0	20,7
Земельные участки под торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)	19,2	28,0	23,6
Земельные участки под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	19,6	31,0	25,3
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,6	33,0	24,3

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Матрицы коэффициентов:

Таблица 2.1.3.

Объект оценки	Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)		
	Аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет)	Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет)
Собственность	1	1,147	1,242
Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет)	0,872	1	1,083
Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет)	0,805	0,923	1

Таблица 2.1.4.

Объект оценки	Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2,4)		
	Аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет)	Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет)
Собственность	1	1,151	1,261
Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет)	0,869	1	1,096
Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет)	0,793	0,913	1

Таблица 2.1.5.

Объект оценки	Земельные участки под коммерческую торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)		
	Аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет)	Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет)
Собственность	1	1,170	1,309
Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет)	0,855	1	1,119
Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет)	0,764	0,894	1

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица 2.1.6.

Земельные участки под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)			
Объект оценки	Аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет)	Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет)
Собственность	1	1,190	1,339
Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет)	0,840	1	1,124
Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет)	0,747	0,889	1

Таблица 2.1.7.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Объект оценки	Аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет)	Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет)
Собственность	1	1,186	1,321
Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет)	0,843	1	1,114
Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет)	0,757	0,898	1

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

2.2. Условия продажи

Таблица 2.2.1. Скидка к цене земельного участка, реализуемого в обычных условиях (рыночная стоимость) для земельного участка, реализуемого в условиях ускоренной продажи (ликвидационная стоимость)

Тип объекта	Скидка к рыночной стоимости при ускоренной продаже, %		
	min	max	среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	10,8	22,5	16,7
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	9,6	17,2	13,4
Земельные участки под торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)	10,5	23,1	16,8
Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6,8)	10,8	24,8	17,8
Земельные участки под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	10,7	31,4	21,1
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	11,6	36,6	24,1

Матрицы коэффициентов:

Таблица 2.2.2.

Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)		
Объект оценки	Аналог	
	Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)
Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	1	1,200
Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)	0,833	1

Таблица 2.2.3.

Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)		
Объект оценки	Аналог	
	Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)
Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	1	1,155
Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)	0,866	1

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица 2.2.4.

Земельные участки под торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)		
Объект оценки	Аналог	
	Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)
Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	1	1,202
Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)	0,832	1

Таблица 2.2.5.

Земельные участки под коммерческую торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)		
Объект оценки	Аналог	
	Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)
Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	1	1,202
Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)	0,832	1

Таблица 2.2.6.

Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6,8)		
Объект оценки	Аналог	
	Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)
Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	1	1,217
Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)	0,822	1

Таблица 2.2.7.

Земельные участки под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)		
Объект оценки	Аналог	
	Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)
Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	1	1,267
Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)	0,789	1

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица 2.2.4.

Земельные участки под торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)		
Объект оценки	Аналог	
	Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)
Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	1	1,202
Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)	0,832	1

Таблица 2.2.5.

Земельные участки под коммерческую торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)		
Объект оценки	Аналог	
	Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)
Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	1	1,202
Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)	0,832	1

Таблица 2.2.6.

Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6,8)		
Объект оценки	Аналог	
	Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)
Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	1	1,217
Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)	0,822	1

Таблица 2.2.7.

Земельные участки под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)		
Объект оценки	Аналог	
	Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)
Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	1	1,267
Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)	0,789	1

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица 2.2.7.

Объект оценки	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	
	Аналог	
	Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)
Обычные условия продажи (рыночная стоимость)	1	1,318
Ускоренная продажа (ликвидационная стоимость)	0,759	1

2.3. Условия рынка

◆ Скидка на уторговывание

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, интернет сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Омске, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Ниже приведены интервалы скидок от цены предложения до цены сделки:

Таблица 2.3.1. Величина уторговывания при совершении сделок (купли-продажи), %

Тип объекта	Величина уторговывания, %			Коэффициент
	min	max	среднее значение	
Земельных участков под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	4,6	18,1	11,4	0,886
Земельных участков под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2,4)	4,2	15,2	9,7	0,903
Земельных участков под коммерческую торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)	5,8	19,7	12,8	0,872
Земельных участков под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6,8)	5,8	19,9	12,9	0,871
Земельных участков под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	5,6	26,1	15,9	0,841
Земельных участков сельскохозяйственного назначения	6,8	32,7	19,8	0,802

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

◆ Изменение цен во времени

По результатам проведенного исследования большинство Экспертов пришло к мнению, что в период 2014 г. — 2017 г. во всех сегментах рынка земельных участков города Омска и Омской области наблюдались незначительные разнонаправленные колебания цен, обусловленные сезонными изменениями и иными факторами присущими рынку. Общую ситуацию на рынке недвижимости можно охарактеризовать как относительно стабильную. Эксперты отметили, что каких-либо скидок/надбавок, учитывающих изменение цен во времени, к ценам объектов аналогов (земельных участков), при сопоставлении различных объектов в течении периода 2014 г. — 2017 г. не требуется.

В качестве аналогов рекомендуется выбирать объекты, проданные или выставленные на продажу в период времени, предшествующей дате оценки и не превышающий максимального срока экспозиции. Использование других периодов допускается только в случае недостатка информации.

2.4. Вид использования

2.4.1. Категория земельных участков

Из-за ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, достаточно часто приходится использовать для расчетов участки-аналоги иного назначения, рынок которых в исследуемом районе более развит. Далее приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют для расчетов рыночной стоимости земельных участков использовать аналоги других видов разрешенного использования и аналоги сопоставимых видов использования из других категорий земель.

Использование в качестве аналогов земельных участков другой категории земель, допускается только в случае отсутствия достаточного количества объектов-аналогов для рассматриваемой категории земельных участков.

Таблица 2.4.1.1. Корректировка на категорию земельных участков

Тип объекта	Корректировка на категорию земельных участков		
	min	max	среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков из категории земель населенных пунктов, к удельной цене земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения	1,733	2,197	1,965
Отношение удельной цены земельных участков из категории земель населенных пунктов к удельной цене земельных участков из категории земель промышленности и иного специального назначения	1,100	1,226	1,163
Отношение удельной цены земельных участков из категории земель населенных пунктов к удельной цене земельных участков из категории земель особо охраняемых территорий и объектов	1,198	1,400	1,299

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Матрица коэффициентов:

Таблица 2.4.1.2.

Объект оценки	Аналог			
	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности и иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Земли населенных пунктов	1	1,965	1,163	1,299
Земли сельскохозяйственного назначения	0,509	1	0,592	0,661
Земли промышленности и иного специального назначения	0,860	1,690	1	1,117
Земли особо охраняемых территорий и объектов	0,770	1,513	0,895	1

Пояснения по применению

Например, если мы берем для расчета стоимости участка из категории земель населенных пунктов производственного назначения, участок из категории земель промышленности и иного специального назначения, то мы должны скорректировать стоимость участка-аналога из категории земель промышленности и иного специального назначения, умножив стоимость участка на повышающий корректирующий коэффициент 1,163.

$$C_{\text{ЗУ (зипп)}} = C_{\text{ЗУ (зпис)}} * 1,163$$

где $C_{\text{ЗУ (зипп)}}$ — стоимость ЗУ (категория земель населенных пунктов производственного назначения)
 $C_{\text{ЗУ (зпис)}}$ — стоимость сопоставимого ЗУ (категория земель промышленности и иного специального назначения)
1,163 — корректирующий коэффициент для перехода от одной группы земель к другой

И, наоборот, формула перехода от более дорогой группы земель к более дешевой, будет выглядеть следующим образом:

$$C_{\text{ЗУ (зпис)}} = C_{\text{ЗУ (зипп)}} * (1/1,163) = C_{\text{ЗУ (зипп)}} * 0,860$$

По другим группам сопоставимых земель, приведенных в таблице, необходимо поступать аналогичным образом.

Внесение корректировки на отличие земель различной категории допускается только для земельных участков аналогичного функционального назначения. Например, земельные участки придорожного сервиса (мотели, кафе и пр.) относящиеся к землям промышленности допустимо сравнивать с землями населенных пунктов, относящихся к 5,6 ВРИ и т. д.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

2.4.2. Виды разрешенного использования

По результатам проведенного исследования большинство Экспертов пришло к мнению, что цены на земельные участки, расположенные в одном месте для ВРИ 5 (под объекты торговли), ВРИ 6 (под гостиничную недвижимость) и ВРИ 7 (под административные и офисные здания) вполне сопоставимы. Поэтому объекты этих трех видов разрешенного использования, могут быть использованы в качестве объектов-аналогов для расчета стоимости земельных участков любого из перечисленных выше ВРИ (5,6,7) без дополнительной корректировки на вид разрешенного использования.

Также Эксперты отметили, что цены на земельные участки, расположенные в одном месте для ВРИ 3 (под гаражи и стоянки) и ВРИ 9 (под промышленные и складские здания) вполне сопоставимы. Поэтому объекты этих двух видов разрешенного использования, могут быть использованы в качестве объектов-аналогов для расчета стоимости земельных участков ВРИ 3 или ВРИ 9 без дополнительной корректировки на вид разрешенного использования.

Таким образом, существует возможность использования в расчетах стоимости земельных участков одного вида разрешенного использования, аналогов с другим видом разрешенного использования. Для расчета стоимости участков с ВРИ 9 можно использовать участки с ВРИ 13, для расчета стоимости участков с ВРИ 17 можно использовать участки с ВРИ 5,6,7 для расчета стоимости участков с ВРИ 8 можно использовать участки с ВРИ 6. Корректирующие коэффициенты для земельных участков с различными ВРИ приведены в таблице 2.19.

При подборе аналогов необходимо учитывать, что использование в качестве аналогов земельных участков другого вида разрешенного использования или другого вида функционального назначения допускается только в случае отсутствия достаточного количества объектов-аналогов для рассматриваемого вида разрешенного использования или функционального назначения.

Таблица 2.4.2.1. Влияние различия в стоимости участков с различными видами разрешенного использования, с основными и вспомогательными функциями (%)

Тип объектов	Корректировка в %			Корректирующий коэффициент
	min	max	среднее значение	
Величина разницы в стоимости между участками вспомогательного (ВРИ 13) и основного (ВРИ 9) использования (ВРИ 13 всегда дешевле ВРИ 9)	-37,0%	-58,7%	-47,9%	0,521
Величина разницы в стоимости между участками ВРИ 8 и ВРИ 6 (ВРИ 8 всегда дешевле ВРИ 6)	-5,5%	-17,0%	-11,3%	0,887
Величина разницы в стоимости между участками общественно-социальной направленности (ВРИ 17) и близлежащими участками, находящимися в активном коммерческом обороте (ВРИ 5,7) (ВРИ 17 всегда дешевле ВРИ 5, 7)	-39,3%	-60,4%	-49,9%	0,501

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Пояснения по применению

Например, если мы берем для расчета стоимости участка вспомогательного назначения с ВРИ 13, участок основного производственного назначения с ВРИ 9, то мы должны скорректировать стоимость участка-аналога с ВРИ 9, умножив его стоимость на понижающий корректирующий коэффициент 0,521.

$$C_{\text{ЗУ (ВРИ13)}} = C_{\text{ЗУ (ВРИ9)}} * 0,521$$

где $C_{\text{ЗУ (ВРИ13)}}$ — стоимость ЗУ вспомогательного производственного назначения с ВРИ 13;
 $C_{\text{ЗУ (ВРИ9)}}$ — стоимость ЗУ основного производственного назначения с ВРИ 9;
0,521 — корректирующий коэффициент для перехода от одного вида разрешенного использования к другому

И наоборот, формула перехода от более дешевого вида разрешенного использования ЗУ к более дорогому виду, будет выглядеть следующим образом:

$$C_{\text{ЗУ (ВРИ9)}} = C_{\text{ЗУ (ВРИ13)}} * (1 / 0,521) = C_{\text{ЗУ (ВРИ13)}} * 1,919$$

По другим видам сопоставимых земель, приведенных в таблице, поступаем аналогичным образом.

2.4.2. Виды разрешенного использования

Стоимости земельных участков, имеющих вспомогательную, либо близкую к вспомогательной функцию использования, например, в сопоставлении земельных участков под эффективной жилой застройкой (жилые здания) и земельных участков занятыми проездами, парковками, детскими площадками, участками необходимыми для размещения и обслуживания инженерных коммуникаций и сооружений и т. п., по мнению экспертов существенно отличаются. При этом стоимость земельных участков, имеющих вспомогательную, либо близкую к вспомогательной функцию использования всегда ниже стоимости основных земельных участков. Данную корректировку следует применять в том случае, когда весь участок имеет вспомогательную функцию использования, а не какая-либо его часть.

Также необходимо учитывать, что в составе земель пятого вида разрешенного использования (ВРИ 5) встречаются две большие группы земель, стоимость которых отличается в зависимости от подвида их использования. К первому, более дорогому подвиду относятся земельные участки с основным коммерческим использованием под строительство торговых центров, рынков, торгово-офисных зданий, ко второму более дешевому подвиду относятся земельные участки с сервисным (вспомогательным) видом использования под строительство автозаправочных станций (АЗС и ГАЗС), автомоек, автосервисов.

Использование в качестве аналогов земельных участков другого вида функционального назначения допускается только в случае отсутствия достаточного количества объектов-аналогов для рассматриваемого вида функционального назначения.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица 2.4.3.1. Различия в стоимости участков с основными и вспомогательными видами использования

Тип объектов	Корректировка в %			Корректирующий коэффициент
	min	max	среднее значение	
Величина разницы в стоимости между участками ВРИ 5 с использованием для автосервисных целей (под АЗС, ГАЗС, автомойки, автосервисные центры) и участками с ВРИ 5 с основным коммерческим использованием (под торговые здания) (земельные участки с ВРИ 5 под АЗС, ГАЗС, автомойки, автосервисные центры всегда дешевле, чем земельные участки с ВРИ 5 под торговыми зданиями)	-27,7%	-39,3%	-33,5%	0,665
Величина разницы в стоимости между участками вспомогательного (ВРИ 1,2 под жилыми зданиями) и основного (ВРИ 1,2 под проезды, парковки) использования (земельные участки с ВРИ 1,2 под проезды, парковки всегда дешевле, чем земельные участки с ВРИ 1,2 под жилыми зданиями)	-20,9%	-43,9%	-32,4%	0,676

Пояснения по применению

Например, если мы берем для расчета стоимости участка с ВРИ 5 под строительство автомойки, участок с ВРИ 5 под строительство торгового центра, то мы должны скорректировать стоимость участка-аналога с ВРИ 5 под строительство торгового центра, умножив его стоимость на понижающий корректирующий коэффициент 0,665.

$$\begin{aligned} C_{\text{ЗУ (ВРИ5 под автомойку)}} &= \\ C_{\text{ЗУ (ВРИ5 под торговый центр)}} &* 0,665 \end{aligned}$$

где $C_{\text{ЗУ (ВРИ5 под автомойку)}}$ — стоимость ЗУ с ВРИ 5 под строительство автомойки;
 $C_{\text{ЗУ (ВРИ5)}}$ — стоимость ЗУ с ВРИ 5 под строительство торгового центра;
0,665 — корректирующий коэффициент для перехода от одного основного к вспомогательному назначению ЗУ.

И, наоборот, формула перехода от более дешевого вспомогательного использования ЗУ к более дорогому основному виду использования, будет выглядеть следующим образом:

$$C_{\text{ЗУ (ВРИ5 под торговый центр)}} = C_{\text{ЗУ (ВРИ5 под автомойку)}} * (1 / 0,665) = C_{\text{ЗУ (ВРИ5 под автомойку)}} * 1,504$$

По другим видам основного и вспомогательного назначения земель, приведенных в таблице выше, поступаем аналогичным образом.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

2.5. Местоположение

2.5.1. Ценовая зона

Местоположение является одним из наиболее значимых факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости. По состоянию на 2017 г., совместными усилиями экспертов было проведено актуальное территориально-экономическое зонирование города Омска. При этом экспертами было выделено 47 основных ценовых зон на территории города и прилегающей к городу части Омского района Омской области. Подробное описание зон с указанием интервалов рыночной стоимости приведено в Таблице 1.1 в первой части сборника.

Для проведения корректировки на местоположение, необходимо использовать именно индексы ценности территории для соответствующего вида использования, указанные в Таблице 1.1 с применением следующей формулы:

$$K_m = I_o / I_A$$

где K_m — корректировка на местоположение земельного участка

I_o — индекс ценности территории в ценовой зоне объекта оценки

I_A — индекс ценности территории в ценовой зоне объекта аналога

При этом индексы ценности для объекта оценки и аналогов применяется только в рамках одного вида использования.

2.5.2. Транспортная доступность

Данный фактор стоимости учитывает расположение объектов недвижимости относительно автодорог города.

Однако к автодорогам, влияющим на ценность объектов земли и недвижимости, могут быть отнесены дороги и улицы, в отношении которых такое влияние и его степень установлены специальными исследованиями.

В ходе работы Комитета по экспертно-аналитической деятельности НП «ОКО», в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Постановлением Омского городского совета от 22 июля 2009 г. №828 «О перечне автомобильных дорог общего пользования местного значения, относящихся к собственности муниципального образования городской округ город Омск Омской области», на территории г. Омска выявлены 167 автодорог, влияющих на ценность земли. Полный список вышеуказанных автодорог и их границ приведен в Приложении №1.

Картографическая визуализация сети автодорог г. Омска, влияющих на ценность земли и недвижимости, представлена на соответствующем слое «Автодороги Омск» в разделе «Объекты» в АГИС АРЕАЛЛ <http://www.areall.ru/map.html>

Близость земельных участков к значимым автодорогам города положительно влияет на их стоимость. И наоборот, чем дальше расположен объект от значимых автодорог, тем менее привлекательным он становится для потенциальных покупателей. Зависимость цены от удаленности от экономически влияющих автодорог приводится в следующей таблице.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица 2.5.2.1. Влияние экономически значимых дорог на стоимость земельного участка

	min	max	среднее значение
Скидка, если рассматриваемый земельный участок не граничит со значимой дорогой и находится на расстоянии до 100 м от данной дороги, % (скидка по отношению к аналогичному земельному участку граничащему со значимой дорогой)	4,0	6,7	5,4
Скидка при расположении рассматриваемого земельного участка на расстоянии от 100 до 500 м от значимой дороги, % (скидка по отношению к аналогичному земельному участку граничащему со значимой дорогой)	7,3	10,8	9,1
Скидка при расположении рассматриваемого земельного участка на расстоянии более 500 м от значимой дороги, % (скидка по отношению к аналогичному земельному участку граничащему со значимой дорогой)	9,9	14,1	12,0

Матрицы коэффициентов:

Таблица 2.5.2.2.

Объект оценки	Аналог			
	Земельный участок граничит со значимой дорогой	Земельный участок расположен на расстоянии до 100 м от значимой дороги	Земельный участок расположен на расстоянии от 100 м до 500 м от значимой дороги	Земельный участок расположен на расстоянии более 500 м от значимой дороги
Земельный участок граничит со значимой дорогой	1,000	1,057	1,100	1,136
Земельный участок расположен на расстоянии до 100 м от значимой дороги	0,946	1,000	1,041	1,075
Земельный участок расположен на расстоянии от 100 м до 500 м от значимой дороги	0,909	0,961	1,000	1,033
Земельный участок расположен на расстоянии более 500 м от значимой дороги	0,880	0,930	0,968	1,000

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Для земельных участков, относящихся к ВРИ 9, 13 на стоимость также влияет наличие подведенных действующих железнодорожных подъездных путей. Земельные участки данных видов разрешенного использования с подведенными действующими железнодорожными подъездными путями стоят дороже земельных участков не имеющих подведенных действующих железнодорожных подъездных путей. Отличие в стоимости земельных участков в зависимости от наличия/отсутствия подведенных действующих железнодорожных подъездных путей приведен в следующей таблице.

Таблица 2.5.2.4. Влияние наличия ж/д путей на стоимость земельного участка для ВРИ (9, 13)

	min, %	max, %	среднее значение, %
Размер скидки, если на рассматриваемом земельном участке производственно-складского назначения отсутствуют подведенные действующие железнодорожные подъездные пути (скидка по отношению к аналогичному земельному участку, на который заведены действующие железнодорожные подъездные пути)	8,3	13,0	10,7

Матрица коэффициентов:

Таблица 2.5.2.5.

Объект оценки	Аналог	
	железнодорожные пути имеются	железнодорожные пути отсутствуют
Железнодорожные пути имеются	1	1,120
Железнодорожные пути отсутствуют	0,893	1

2.6. Физические характеристики

2.6.1. Наличие инженерных коммуникаций

Для учета различий земельных участков (являющихся объектами оценки или объектами аналогами) с индивидуальным набором инженерных коммуникаций необходимо рассматривать два возможных состояния земельных участков, имеющих значимое отличие в их стоимости:

◆ 1. Коммуникации заведены на участок (есть коммуникации).

Данное состояние применяется, если состав коммуникаций определяется исходя из информации в оферте. Т. е. в тексте оферты перечислены имеющиеся коммуникации, например, следующим образом: «подведено электричество 30 кВт» или «электричество, водопровод, газ», или «э, в, г, о» или «эл.», или «эл-во» и т. д. В случае, если в тексте оферты указано на наличие коммуникаций «коммуникации есть/имеются/подведены», но не указаны, какие именно коммуникации имеются, считаем, что на участке есть только минимальный набор: электричество и водоснабжение.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

◆ 2. Отсутствует информация о коммуникациях (нет коммуникаций).

Данное состояние применяется, если в тексте оферты информация о коммуникациях отсутствует, либо указаны фразы «коммуникации рядом», «имеются технические условия», «подведение коммуникаций» и аналогичные.

Применение корректировки рекомендуется при отсутствии информации, позволяющей применить абсолютные корректировки на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.

Таблица 2.6.1.1. Размер надбавки к стоимости земельного участка из состава земель населенных пунктов при наличии определенного вида коммуникаций по сравнению со стоимостью участка без этого вида коммуникаций (%)

Тип объекта	Водоснабжение холодное	Электро- снабжение	Центральное отопление	Газо- снабжение	Канализация
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	4,4	4,2	4,1	3,0	3,9
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2,4)	4,4	4,9	3,9	4,3	3,6
Земельные участки под коммерческую торгово-офисную застройку и гостиницы (ВРИ 5,6,7)	4,6	4,8	4,0	3,6	3,8
Земельные участки под производственную застройку (ВРИ 3,9,13)	3,9	5,0	2,3	4,8	2,1

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Матрицы коэффициентов:

Таблица 2.6.1.2.

Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)		
Объект оценки	Аналог	
	Коммуникации имеются	Коммуникации отсутствуют
Водоснабжение холодное Коммуникации имеются	1	1,044
Коммуникации отсутствуют	0,958	1
Электроснабжение Коммуникации имеются	1	1,042
Коммуникации отсутствуют	0,960	1
Центральное отопление Коммуникации имеются	1	1,041
Коммуникации отсутствуют	0,961	1
Газоснабжение Коммуникации имеются	1	1,030
Коммуникации отсутствуют	0,971	1
Канализация Коммуникации имеются	1	1,039
Коммуникации отсутствуют	0,962	1

Таблица 2.6.1.3.

Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2,4)		
Объект оценки	Аналог	
	Коммуникации имеются	Коммуникации отсутствуют
Водоснабжение холодное Коммуникации имеются	1	1,044
Коммуникации отсутствуют	0,958	1
Электроснабжение Коммуникации имеются	1	1,049
Коммуникации отсутствуют	0,953	1
Центральное отопление Коммуникации имеются	1	1,039
Коммуникации отсутствуют	0,962	1
Газоснабжение Коммуникации имеются	1	1,043
Коммуникации отсутствуют	0,959	1
Канализация Коммуникации имеются	1	1,036
Коммуникации отсутствуют	0,965	1

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица 2.6.1.4.

Земельные участки под коммерческую торгово-офисную застройку и гостиницы (ВРИ 5,6,7)		
Объект оценки	Аналог	
	Коммуникации имеются	Коммуникации отсутствуют
Водоснабжение холодное Коммуникации имеются	1	1,046
Коммуникации отсутствуют	0,956	1
Электроснабжение Коммуникации имеются	1	1,048
Коммуникации отсутствуют	0,954	1
Центральное отопление Коммуникации имеются	1	1,040
Коммуникации отсутствуют	0,962	1
Газоснабжение Коммуникации имеются	1	1,036
Коммуникации отсутствуют	0,965	1
Канализация Коммуникации имеются	1	1,038
Коммуникации отсутствуют	0,963	1

Таблица 2.6.1.5.

Земельные участки под производственную застройку (ВРИ 3,9,13)		
Объект оценки	Аналог	
	Коммуникации имеются	Коммуникации отсутствуют
Водоснабжение холодное Коммуникации имеются	1	1,039
Коммуникации отсутствуют	0,962	1
Электроснабжение Коммуникации имеются	1	1,050
Коммуникации отсутствуют	0,952	1
Центральное отопление Коммуникации имеются	1	1,023
Коммуникации отсутствуют	0,978	1
Газоснабжение Коммуникации имеются	1	1,048
Коммуникации отсутствуют	0,954	1
Канализация Коммуникации имеются	1	1,021
Коммуникации отсутствуют	0,979	1

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

2.6.2. Площадь земельного участка

Корректировка на площадь земельного участка или корректировка на масштаб, учитывает изменение цены земельного участка в зависимости от изменения его площади. В общем случае с увеличением площади земельного участка цена за единицу измерения (кв. м, га) снижается. Данная зависимость объясняется снижением покупательской способности. Чем больше площадь земельного участка, тем меньше потенциальных покупателей, имеющих возможность купить данный участок, так как цена (сумма) сделки возрастает.

Зависимость цены от площади земельных участков, расположенных в населенных пунктах Омской области и в городе Омске, с учетом вида разрешенного использования, определена по результатам экспертного исследования и приведена в таблицах 2.6.2.1. — 2.6.2.6.

Дальнейшая обработка данных, приведенных в таблицах 2.6.2.1. — 2.6.2.6., методом наименьших квадратов позволила построить степенные функции, выражающие непрерывную зависимость цены земельных участков от их площади (см. рис. 2.6.2.1. — 2.6.2.5.)

Земельные участки 1 ВРИ

Таблица 2.6.2.1.

Площадь объекта аналога, кв. м	Площадь объекта оценки, кв. м					
	до 1 000	от 1 000 до 3 000	от 3 000 до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	свыше 50 000
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 1000 кв. м (%)	0 %	5 %	11 %	16 %	21 %	28 %
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка до 1000 кв. м (корректирующий коэффициент)	1,00	0,95	0,89	0,84	0,79	0,72

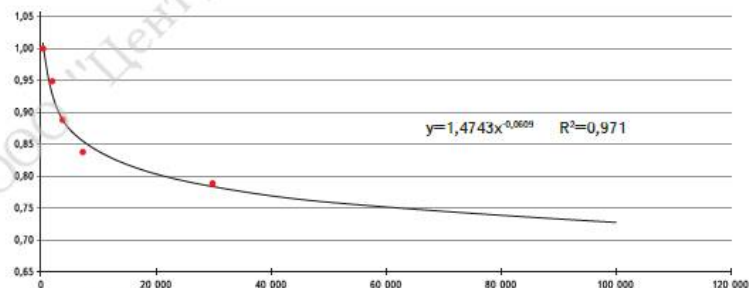


Рис. 2.6.2.1.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Земельные участки 2, 4 ВРИ

Таблица 2.6.2.2.

Площадь объекта аналога, кв. м	Площадь объекта оценки, кв. м					
	до 500	от 500 до 1 000	от 1 500 до 3 000	от 3 000 до 6 000	от 6 000 до 10 000	свыше 10 000
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 500 кв. м (%)	0 %	5 %	10 %	17 %	24 %	30 %
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка до 500 кв. м (корректирующий коэффициент)	1	0,95	0,9	0,83	0,76	0,7

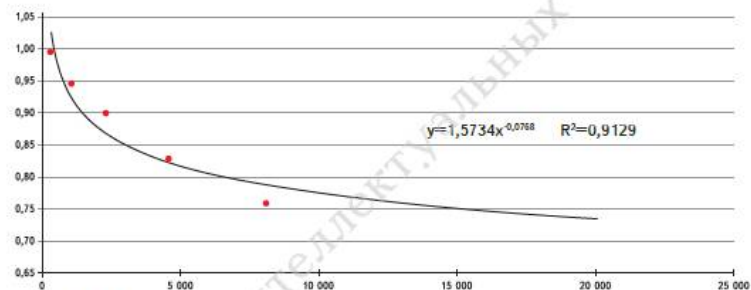


Рис. 2.6.2.2.

Земельные участки 5, 6, 7 ВРИ

Таблица 2.6.2.3.

Площадь объекта аналога, кв. м	Площадь объекта оценки, кв. м					
	до 1 000	от 1 000 до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 500 000	свыше 500 000
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 1000 кв. м (%)	0 %	6 %	11 %	16 %	22 %	28 %
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка до 1000 кв. м (корректирующий коэффициент)	1	0,94	0,89	0,84	0,78	0,72

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

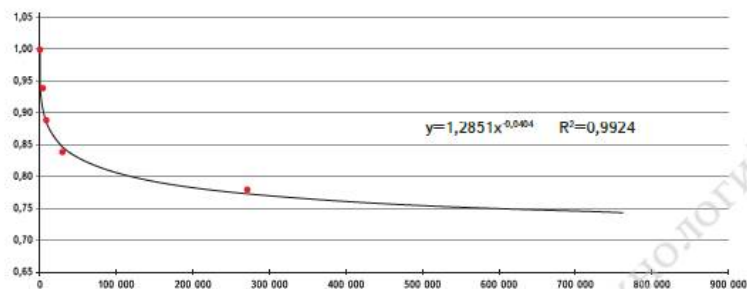


Рис. 2.6.2.3.

- ◆ Земельные участки 3, 9, 13 ВРИ

Таблица 2.6.2.4.

Площадь объекта аналога, кв. м	Площадь объекта оценки, кв. м					
	до 1 000	от 1 000 до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 500 000	свыше 500 000
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 1000 кв. м (%)	0 %	6 %	10 %	16 %	21 %	26 %
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка до 1000 кв. м (корректирующий коэффициент)	1	0,94	0,9	0,84	0,79	0,74

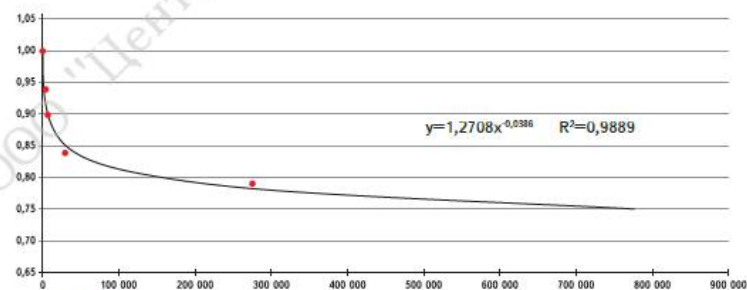


Рис. 2.6.2.4.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

- ◆ Земельные участки сельскохозяйственного назначения под сады, огороды, дачи, переработку сельскохозяйственной продукции.

Таблица 2.6.2.5.

Площадь объекта аналога, кв. м	Площадь объекта оценки, кв. м					
	до 1 000	от 1 000 до 3 000	от 3 000 до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	свыше 50 000
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 1000 кв. м (%)	0 %	6 %	11 %	20 %	26 %	30 %
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка до 1000 кв. м (корректирующий коэффициент)	1	0,94	0,89	0,8	0,74	0,7

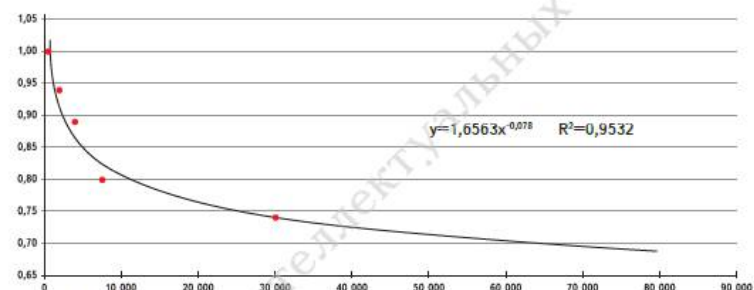


Рис. 2.6.2.5.

- ◆ Земельные участки сельскохозяйственного назначения (сельхозугодия — пашни, покосы, выпасы и т. д.)

Таблица 2.6.2.6.

Площадь объекта аналога, га	Площадь объекта оценки, га					
	до 10	от 10 до 100	от 100 до 500	от 500 до 1 000	от 1 000 до 1 500	свыше 1 500
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 10 га (%)	0 %	10 %	17 %	8 %	12 %	20 %
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка до 10 га, (корректирующий коэффициент)	1	0,9	0,83	0,92	0,88	0,8

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

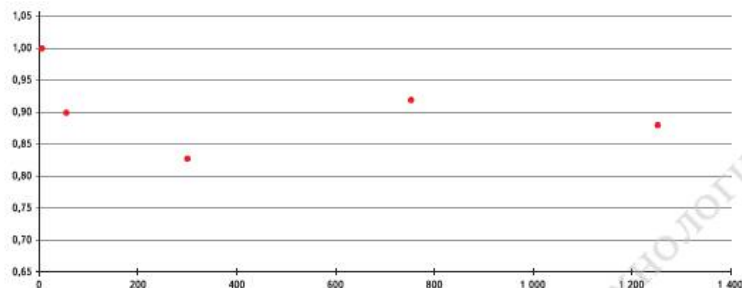


Рис. 2.6.2.6.

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения (сельхозугодия — пашни, покосы, выпасы и т. д.) установить какую-либо математическую зависимость с высокой степенью величины достоверности аппроксимации не представляется возможным. При внесении корректировки на площадь для данной группы земельных участков следует руководствоваться табличными коэффициентами (см. таблицу 2.6.2.6.), для всех остальных групп земельных участков следует руководствоваться формулами для расчета поправки на различия в площади участков, приведенными в таблице 2.6.2.7.

Таблица 2.6.2.7.

№	Вид разрешенного использования	Уравнение, описывающее зависимость величины корректировки от площади земельного участка	Формула для расчета поправки на различия в площади земельных участков
Земли населенных пунктов			
1	ВРИ 1	$Y = 1,4743 * X^{-0,0609}$	$Ks = (So / Sa)^{-0,0609}$
2	ВРИ 2, 4	$Y = 1,5734 * X^{-0,0768}$	$Ks = (So / Sa)^{-0,0768}$
3	ВРИ 5, 6, 7, 8	$Y = 1,2851 * X^{-0,0464}$	$Ks = (So / Sa)^{-0,0464}$
4	ВРИ 3, 9, 13	$Y = 1,2708 * X^{-0,0386}$	$Ks = (So / Sa)^{-0,0386}$
Земли сельскохозяйственного назначения			
5	под сады, огороды, дачи, переработку сельскохозяйственной продукции	$Y = 1,6563 * X^{-0,078}$	$Ks = (So / Sa)^{-0,078}$

Примечание:

Ks — корректировка на площадь (корректирующий коэффициент);

So — площадь объекта оценки; Sa — площадь объекта-аналога.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

2.6.3. Рельеф

Таблица 2.6.3.1. Корректировка на рельеф оцениваемого участка. Отношение удельной цены земельных участков с ровным рельефом к удельной цене земельных участков с изъятиями рельефа (овраги, карьеры, склон, болота, места частой затопляемости и т. д.)

Тип объекта	Корректировка на рельеф участка		
	min	max	среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	1,143	1,264	1,204
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	1,100	1,206	1,153
Земельные участки под коммерческую торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)	1,139	1,238	1,189
Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6,8)	1,150	1,230	1,190
Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	1,147	1,342	1,245
Земельных участков сельскохозяйственного назначения	1,200	1,375	1,288

Пояснения по применению

Данные корректировки используются в случае если при использовании участка необходимо устранение дефекта рельефа (осушение, отсыпка и прочие мероприятия для изменения рельефа).

Ориентируемся на площадь пятна изменений рельефа

50 % и более — максимальная корректировка

20-50 % — средняя

До 20 % минимальное значение корректировки

2.6.4. Наличие объектов капитального строительства

Все эксперты единогласно отметили, что установить зависимость стоимости застроенных и незастроенных земельных участков не представляется возможным.

2.7. Прочие характеристики рынка земельных участков

Сроки экспозиции

В результате анализа сроков экспозиции объектов на рынке земельных участков, были выявлены минимальные и максимальные сроки экспозиции, характерные для города Омска. Полученные данные предоставлены в следующей таблице:

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

2.6.3. Рельеф

Таблица 2.6.3.1. Корректировка на рельеф оцениваемого участка. Отношение удельной цены земельных участков с ровным рельефом к удельной цене земельных участков с изъятиями рельефа (овраги, карьеры, склон, болота, места частой затопляемости и т. д.)

Тип объекта	Корректировка на рельеф участка		
	min	max	среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	1,143	1,264	1,204
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	1,100	1,206	1,153
Земельные участки под коммерческую торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)	1,139	1,238	1,189
Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6,8)	1,150	1,230	1,190
Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	1,147	1,342	1,245
Земельных участков сельскохозяйственного назначения	1,200	1,375	1,288

Пояснения по применению

Данные корректировки используются в случае если при использовании участка необходимо устранение дефекта рельефа (осушение, отсыпка и прочие мероприятия для изменения рельефа).

Ориентируемся на площадь пятна изменений рельефа

50 % и более — максимальная корректировка

20-50 % — средняя

До 20 % минимальное значение корректировки

2.6.4. Наличие объектов капитального строительства

Все эксперты единогласно отметили, что установить зависимость стоимости застроенных и незастроенных земельных участков не представляется возможным.

2.7. Прочие характеристики рынка земельных участков

Сроки экспозиции

В результате анализа сроков экспозиции объектов на рынке земельных участков, были выявлены минимальные и максимальные сроки экспозиции, характерные для города Омска. Полученные данные предоставлены в следующей таблице:

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом



Обзор земель населенных пунктов и с/х. Структура

Государственная статистика рынка недвижимости г.Омска и Омской области

Обзор цен на земельные участки: в разрезе видов разрешенного использования

Тенденции рынка, прогнозы и тренды

Ценовое зонирование г.Омска

Ценовое зонирование Омской области

Мониторинг рынка земель Омская область 3 квартал 2017 г.

Полная версия доступна по запросу: (3812) 31-18-10, 37-17-83, mail@omeks.ru



Мониторинг и анализ рынка земельных участков произведен в соответствии со стандартами Комитета по консалтингу НП «Российская гильдия риэлторов».

Статистические данные получены на основании выборки ofert, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Недвижимость Новый адрес 55 регион» и интернет-порталами www.likado.ru, www.avito.ru, www.omskrielt.com, www.n1.ru, www.mlsn.ru.

В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано 159 ofert о продаже земельных участков, в т.ч. предлагаемых на продажу прав аренды земельных участков.

О запланированном снижении стоимости земли в Омской области заявил на пресс-конференции министр имущественных отношений Омской области Борис Смольников. Он напомнил, что полтора года назад выкупная стоимость земли составляла 40 % от кадастровой стоимости, позже на ряд участков её снизили до 30 %. Сейчас планируется сократить эту цену в два раза - до 20 % от кадастровой стоимости.

Читайте полностью:
<https://omskzdes.ru/economics/51282.html>

Согласно Приказу № 540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный документ на текущий момент не получил и в практическом обороте сохранилось установленное ранее разделение на 7 категорий. Ключевыми категориями для рынка недвижимости являются:

- Земли населенных пунктов (в большинстве обладают более высокими ценовыми показателями относительно земель с/х, имеют существенное различие, связанное с градостроительным зонированием и видами разрешенных использований земельных участков)
- Земли сельскохозяйственного назначения (участки как правило представлены площадями свыше 1 Га, предназначены для сельскохозяйственного производства, пашни, луга, и т.д., отличаются низкими ценовыми характеристиками)

Земли населенных пунктов

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности:

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению)
- ВРИ 1 (под застройку многоквартирным жильем)

В ходе исследования выявлено, что оферты о продаже участков с видами разрешенного использования для размещения социально-значимых объектов, та-

В Омске начнут продавать участки с домами под снос

Землю под ветхими домами, жители которых уже расселены, планируют оперативно оформлять и сдавать в аренду либо продавать.

Об этом заявил на пресс-конференции председатель комитета по вопросам экономического развития и муниципальной собственности Олег Афанасьев.

- Из тяжёлых вопросов - у нас была программа по расселению ветхого и аварийного жилья. Людей расселили, где-то жильё снесено, где-то нет. Накопилось много таких земельных участков, нужно ими заняться, выставлять на торги, чтобы пополнять бюджет Омска, - рассказал Афанасьев.

Он добавил, что в городе есть потенциальные арендаторы и покупатели, которые готовы взять участок с обременением: то есть за свой счёт снести расселённый дом, а потом застраивать это место. Если удастся воплотить это в жизнь, в Омске станет меньше заброшенных домов, которые часто становятся местом пребывания асоциальных слоев населения.

Источник:
<https://omskzdes.ru/society/51235.html>

www.areall.ru

2

ких как ВРИ 17 (объекты науки, образования, религии) или ВРИ 8 (объекты здравоохранения) и пр., размещаются в офертах с указанием не фактического вида разрешенного использования, а с указанием потенциала размещения наиболее доходных объектов, которые должны быть размещены на участках ВРИ 5 и 7. Учитывая заявительный характер смены вида разрешенного использования участка, для расчета аналитических показателей данные виды сгруппированы совместно с наиболее активными на рынке ВРИ 5 и ВРИ 7

Данные виды разрешенного использования являются наиболее распространенными на открытом рынке. Тренды и степени влияния тех или иных ценообразующих факторов прочих видов формируются, ориентируясь на указанные ключевые.

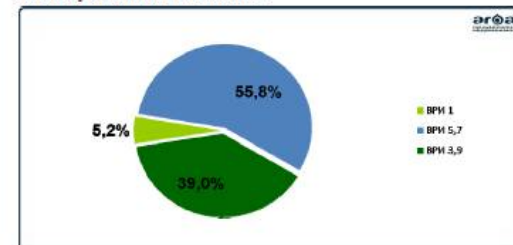


Диаграмма 1.
Соотношение объемов предложения по видам разрешенного использования в г. Омске, 3 Q 2017 г.



График 1.
Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования, руб./кв. м.

На Графике 2 представлена динамика цен земельных участков в г.Омске по видам разрешенного ис-

В Омской области готовят к торгам семь крупных земельных участков

Министерство земельных отношений Омской области готовит семь земельных участков для предоставления в аренду на открытых аукционах. Назначение трёх из этих площадок предусматривает ведение предпринимательской деятельности.

В этом числе участок по ул. Заводской и два участка по ул. 22 Партсъезда под строительство коммунально-складского объекта площадью соответственно 8872 кв. м, 5665 кв. м и 4376 кв. м, два участка под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) по ул. 12 Марьяновская (400 кв. м) и в пос. Береговом (896 кв. м). Два участка (29195 и 21757 кв. м) расположены в Таврическом районе и предназначены для обеспечения сельскохозяйственного производства — их уже готовят к предоставлению на торгах. Ещё один участок из состава земель сельхозназначения (788457 кв. м), планируемый к предоставлению, расположен в Оконешиновском районе.

Для этих объектов в настоящее время проводят независимую рыночную оценку, запрашивают сведения о технических подключениях к инженерным коммуникациям, ведется подготовка аукционной документации.

По планам ведомства, прием заявок на участие в аукционе на предоставление земельного участка по ул. Заводской начнется уже в октябре. Остальные участки выставят на торги в декабре-январе. Все этапы проведения аукционов будут носить открытый и публичный характер.

Источник:
<http://krmnews.ru/news-feed/nomskoy-oblasti-gotovyat-k-torgam-sem-kрупnyh-zemelnyh-uchastkov>

www.areall.ru

3

пользования за последний год. Существенное влияние на динамику изменения цен оказывает структура рынка. Таким образом, на малых выборках ощущается появление или уход с рынка практически каждого объекта. Эта ситуация достаточно ярко выразилась на динамике цен тренда ВРИ 1, где средняя удельная цена с начала 2017 года упала на 22,7%. Строительный сектор ввиду текущего состояния экономики проявляет низкую активность, застройщики практически не заинтересованы в развитии новых проектов, что отразилось на цене участков. На открытом рынке представлено всего 5 предложений, что также говорит о снижении спроса на подобные объекты. Кроме того, эксперты отмечают, что на сегодняшний день отсутствует инвестиционная составляющая проектов будущей застройки, связанная с сегментом строительства многоквартирных жилых домов, что снизило привлекательность и цены на участки ВРИ 1 в сопоставлении с 5,7 ВРИ.

Ликвидность участков оценивается экспертами от средней до низкой, а типичный уровень торга (т.е. снижения цены сделки по сравнению с ценой предложения в процессе переговоров) для земельных участков, предоставленных под торгово-офисную недвижимость (ВРИ 5,7) – 12,5%, для земельных участков, предоставленных под производственно-складскую недвижимость (ВРИ 9) – 17,5%.

Доля земельного участка в составе единого объекта недвижимости является предметом детального изучения экспертов в различных сегментах рынка недвижимости. Эксперты рынка недвижимости Омского региона в ходе исследования выявили следующие зависимости:

- Для земельных участков в составе объектов торгово-офисного назначения диапазон доли земли в стоимости единого объекта недвижимости определен на уровне 10-15% что в среднем составляет 12,5%.
- Для земельных участков в составе объектов производственно-складской недвижимости доля земельного участка определена в диапазоне 5-10%, что в среднем составляет 7,5%

«Лента» продает в Омске два земельных участка (обновлено)

Розничная сеть выставит на продажу часть земельных участков, ранее приобретенных у ГК «ОКЕЙ».

Как сообщил федеральный «КоммерсантЪ», до конца 2017 года, торговая сеть «Лента» планирует продать 12 земельных участков в 9 городах: в подмосковных Мытищах, Липецке, Ульяновске, Челябинске, Новокузнецке, Омске, Новосибирске, Краснодаре и Тасанроге. Их суммарная стоимость — около 950 млн руб. Один из источников «Ъ» пояснил: «сеть перекладывается с самостоятельного строительства гипермаркетов на использование арендованных площадей в готовых торгцентрах. Представитель «Ленты» подтвердил информацию, добавив, что на торги выставятся излишки земельного банка».

«Продажа участков — нормальная практика для ритейлеров, мы оптимизируем земельный банк для более привлекательных локаций под наши будущие магазины. Выставляемые на торги участки являются излишками земельного банка «Лента»: они являются либо неиспользованными частями тех участков, на которых компания уже построила магазины, либо участками, которыми «Лента» нашла более привлекательную альтернативу. Мы продолжим развитие в Омске, но в других локациях, которые мы уже приобрели или планируем приобрести» — сообщила пресс-служба «Ленты».

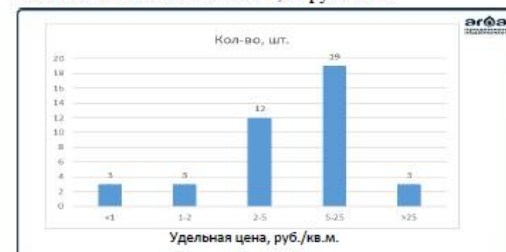
Источник: <http://kvnews.ru/news-feed/lenta-ne-smogla-perevarit-laplennye-uchasty--zemelnye-uchastki>

Земли сельскохозяйственного назначения

Структура выборки земельных участков сельскохозяйственного назначения представлена диапазоном объектов с различным назначением:

- Земли, используемые под луга, пастбища, используемые в соответствии с их естественным состоянием (земли, как правило, обладают наиболее низкой ценой).
- Земли, используемые для сельскохозяйственного производства (пашни, возделываемые земли и т.п.). Такие земли подвергаются обработке и имеют потенциал для выращивания культур.
- Земли, имеющие потенциал использования под жилищное строительство. Экономический потенциал объектов позволяет говорить о возможности строительства на территории жилых и коммерческих объектов с переводом земель в другую категорию или без перевода. Как правило, расположены вблизи магистралей или гео-ландшафтных объектов, обладают самой высокой стоимостью среди земель сельскохозяйственного назначения.

В Омской области по данным кадастрового учета находится 181 549 участков сельскохозяйственного назначения. На открытом рынке в форме публичных оферт за 3 квартал 2017 года отмечено 41 предложение по продаже, из которых 32 территориально отнесены к Омскому району и только 9 участков к прочим районам области. Средневзвешенный показатель цены 1 кв.м. в Омской области составляет 2,52 руб./кв.м.



Гистограмма 1.
Распределение предложений о продаже с/х земель в Омской области по удельной цене (за 1 кв.м.)

Земли с/х назначения предлагают считать залогом по ипотеке

Законопроект, позволяющий использовать земли сельскохозяйственного назначения в качестве залога по ипотеке, правительство внесло в Госдуму, передает корреспондент ИА REGNUM 3 октября.

«В настоящее время широкому применению данного института препятствует низкая ликвидность и длительность срока обращения взыскания на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения», — считают в правительстве.

Так, согласно действующему сегодня закону об ипотеке, недвижимость может быть залогом в случае, если банк может в течение 270 дней реализовать права на нее. При этом, банк не может предпринимать меры по отчуждению заложенных с/х земель до конца периода сельскохозяйственных работ, а значит зачастую не может реализовать права на такую недвижимость в отведенный срок. В связи с этим, банки не рассматривают с/х земли в качестве обеспечения по ипотеке.

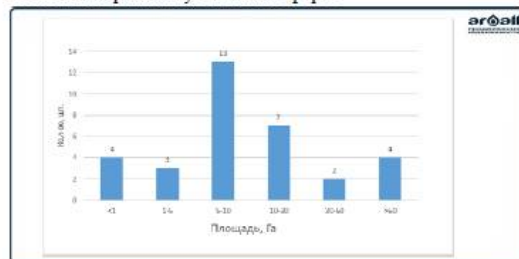
В правительстве предлагают изменить закон таким образом, чтобы с/х земли могли учитываться банком в качестве залога. Для этого, отмечают авторы, необходимо позволить банкам во внесудебном порядке взыскивать земельные участки, на которых отсутствуют здания и постройки.

Для того, чтобы не навредить сельскому хозяйству, авторы законопроекта предлагают сохранить все права на выращенную продукцию и ее реализацию за сраждатином, отдавшим свою землю под залог.

Подробности: <https://regnum.ru/news/economy/2329664.html>

Диапазон удельных цен в рыночной выборке по всей области составил от 0,50 до 43,75 руб./кв.м. При этом в Омском районе, как наиболее приближенном к областному центру, выборка имеет разброс рыночных показателей от 1,24 до 43,75 руб./кв.м. Выборка предложений по районам Омской области без учета Омского муниципального района, состоит из 9 предложений. Диапазон удельных цен составляет от 0,5 до 15,45 руб./кв.м. Средневзвешенное значение составляет 1,42 руб./кв.м.

Учитывая тот факт, что на рынок выставляются, как правило, ликвидные объекты с более высоким экономическим потенциалом использования, можно сделать вывод, что уровень реальных цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Омской области находится на более низком уровне, нежели статистические показатели рынка публичных ofert.



Гистограмма 2.
Распределение предложений о продаже с/х земель в Омской области по площади участков, кв.м.

Гистограмма 2 показывает, что наибольшее количество ofert о продаже земель сельхозназначения по площади отнесены к диапазону 50-100 тыс.кв.м (5-10 Га)

Репрезентативность рыночной выборки подтверждается как пороговыми значениями удельных цен, так и распределением по площади, которые сопоставимы с показателями генеральной совокупности.

На Графике 2 представлена динамика средневзвешенных цен для земель сельскохозяйственного назначения в Омской области, где средняя цена в 3Q составила 2,52 руб./кв.м.

В России применяют систему космического мониторинга сельхоз земель

В России применяют систему космического мониторинга сельхоз земель

Абсолютно новая технология в отрасли сельского хозяйства скоро появится в России. Данная методика предусматривает ведение общего детального контроля фермеров за состоянием земель, предназначенных для сельскохозяйственного использования. Действие системы очень простое: с помощью специального спутника из космоса специалисты смогут получать сигнал который после проведенного анализа будет показывать состояние того или иного земельного участка, его ожидаемую продуктивность.

Фермеры смогут четко понимать, где и каком участке земли нужно провести удобрение и в какой норме. Благодаря космическому зондированию можно определить прогнозируемый урожай будущего года.

Кроме того, новая методика космического зондирования земель сельскохозяйственного назначения позволит проводить контроль за состоянием посевов, агрономам станет легче определять потребность той или иной агротехнической операции.

Источник:
<https://svopi.ru/nauka/167398>

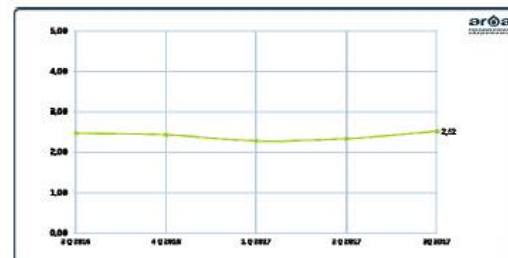


График 2
Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков сельскохозяйственного назначения в Омской области, руб./кв. м

В целом рынок земель сельскохозяйственного назначения не претерпевает существенных изменений. Динамика изменения средних удельных показателей достигается в большей степени за счет изменения структуры выборки участков (периодичности публикаций ofert), что дополнительно усугубляется небольшим объемом выборки.

Средний уровень торга (т.е. снижения цены сделки по сравнению с ценой предложения в процессе переговоров) для земельных участков сельскохозяйственного назначения определен экспертами на уровне 15,3% при диапазоне значений от 10 до 30%.

Вывод: В 2017 году существенных изменений на рынке земельных участков как в ценовых, так и в количественных показателях не обнаружено. Небольшие колебания структуры отражаются и на показателе средневзвешенной удельной цены. Основным трендом стало снижение инвестиционной привлекательности земельных участков, что вызвано снижением ликвидности самой недвижимости, а также прибыли предпринимателя при строительстве объектов.

С использованием материалов интернет-сайтов:

<http://www.rgr.ru>
<http://www.omskstat.ru>
<http://www.omskrielt.com>
<http://www.mlsn.ru>
<http://www.n1.ru>

Коллектив авторов:
http://www.areall.ru/board_of_ex

Земли сельхоз назначения поделит на три категории в зависимости от степени риска

Задействованным в сельском хозяйстве участкам будет присвоена степень риска, сообщается на сайте правительства Российской Федерации. Новые правила проверок начнут действовать с начала 2018 года. Изменения касаются индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

«Это позволит повысить эффективность контрольно-надзорной деятельности в этой сфере при оптимальном использовании материальных, финансовых и кадровых ресурсов органов федерального государственного контроля, снизить административное давление на предприятия и организации малого и среднего бизнеса при контрольных и надзорных мероприятиях», — говорится на сайте Правительства.

Теперь земельным участкам будет присвоена категория риска: низкая, умеренная или средняя. Плановые проверки на территориях со средним риском будут проводиться не чаще одного раза в три года, с умеренным — не чаще одного раза в пять лет. Плановые проверки на участках с низкой категорией риска не предусмотрены.

Критерии отнесения земель к той или иной категории в настоящий момент устанавливаются.

Источник:
<http://www.giperrn.ru/>

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#)
[Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	55:36:130101:4321
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.11.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
Площадь:	5163
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3086854,44
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Дата внесения стоимости:	03.08.2015
Дата утверждения стоимости:	10.01.2015
Адрес (местоположение):	Омская область, г Омск, Кировский АО, ул Солнечная 11-я, д 29
Дата обновления информации:	01.11.2015
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 55-55-01/295/2013-695 от 27.12.2013 (собственность)	

Особые отметки

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#)
[Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестр кадастровых инженеров

Реестр саморегулируемых организаций

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №7939913

Земельный участок, ул. Коттеджная

↑ 2 000 000 ₽

0 ₽ за м²

Андрей
+7 (923) 682-38-93
НАПИСАТЬ

Параметры дома/участка

Площадь участка	25 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
Площадь кухни	не указано	Водопровод	есть
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	есть

Дополнительные характеристики

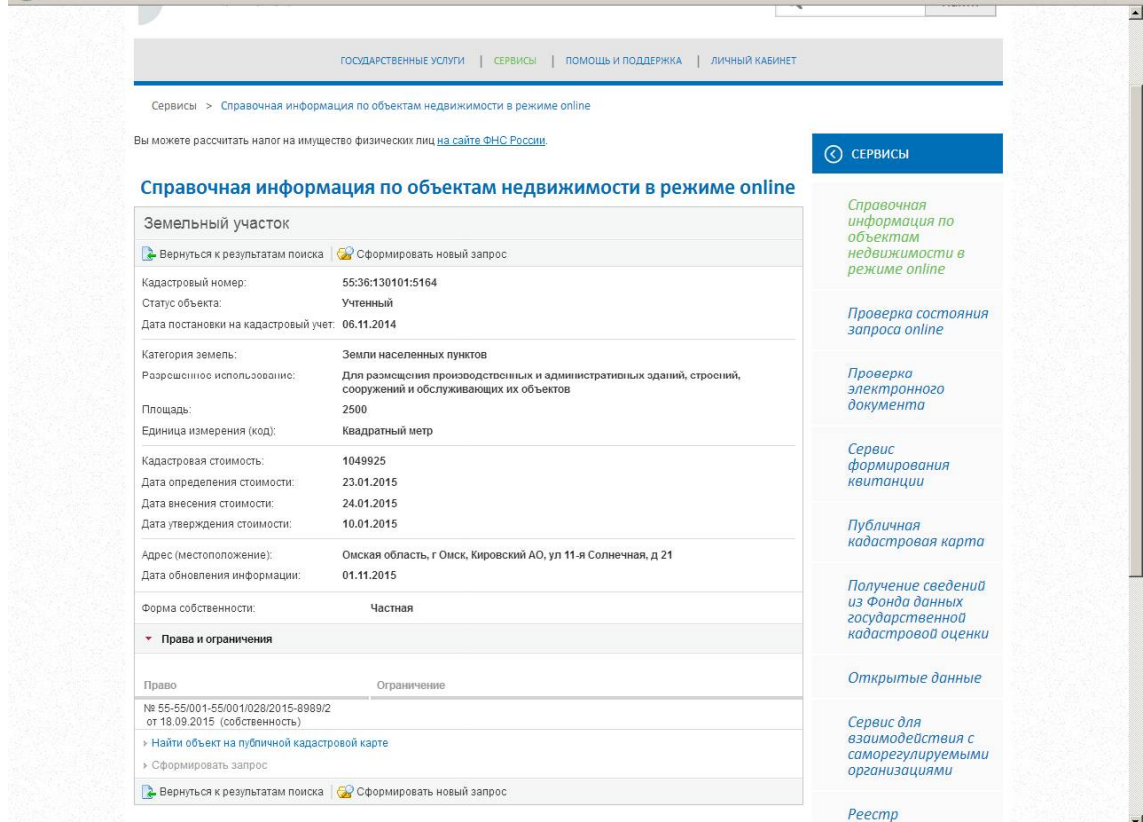
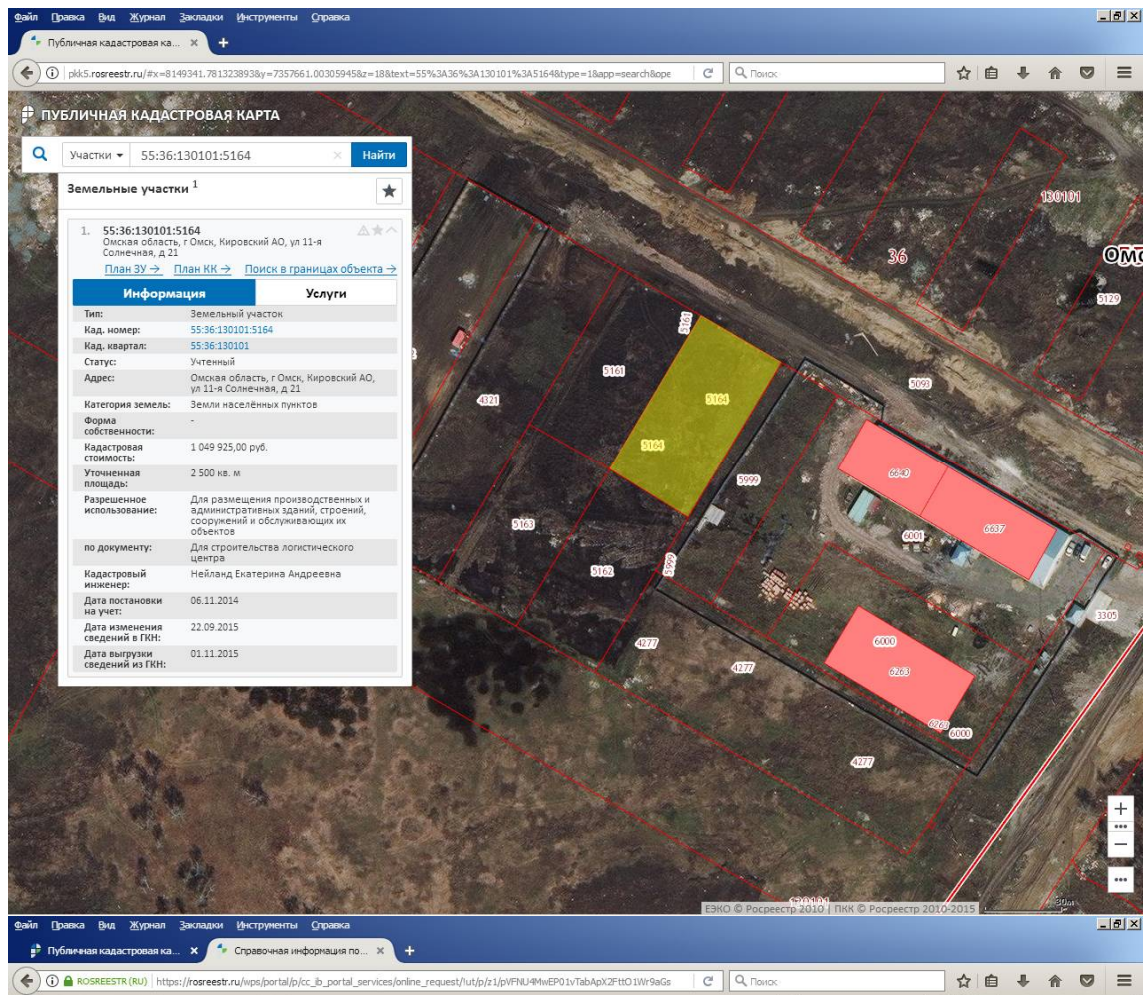
Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Земельный участок 25 соток пром. назначения, рядом со строящимся мкр Рябиновка. Все коммуникации. Продажа от собственника.

Объявление №7939913
Просмотров 395, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 07.07.2017
Обновлено 13.11.2017

АЭРОФЛОТ
Летайте в Дюссельдорф вместе с Аэрофлотом



Промземли на продажу

4 875 000 РУБ.

ул Коттеджная, Кировский, Омск, Омская область
Кировский

Рассчитать ипотеку

В избранное

Получать похожие объявления

Д

Размещает объявления: 4 года 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 913 683-93-26

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Курс «Директор гостиницы»!

uprav.ru

КАСКО от 2000 Р

КАСКО от 2000 рублей

Оформить полис онлайн

Участок 65 сот. (промназначения)

Продам или поменяю на автомобиль, недвижимость земельный участок под логистического центра. Все коммуникации рядом.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 4 875 000 РУБ.
Цена за сотку: 75 000 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Промземли

Площадь: 65 Соток
Дата обновления объявления: 24/10/2017
Дата публикации объявления: 28/06/2016
Номер в каталоге: 163992914

Публичная кадастровая карта

Участки 55:36:130101:4277

Найти

Земельные участки 1

1. 55:36:130101:4277
Омская область, г Омск, Кировский АО, ул. 11-я Солнечная, д 29

План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	55:36:130101:4277
Кад. квартал:	55:36:130101
Статус:	Учтенный
Адрес:	Омская область, г Омск, Кировский АО, ул. 11-я Солнечная, д 29
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 824 829,00 руб.
Уточненная площадь:	6 343 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для строительства логистического центра
по документу:	Корчагина Ирина Анатольевна
Кадастровый инженер:	Корчагина Ирина Анатольевна
Дата постановки на учет:	27.08.2013
Дата изменения сведений в ГРН:	21.01.2015
Дата выгрузки сведений из ГРН:	01.07.2015

Омск

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ГРН © Росреестр 2010-2015 | DigitalGlobe

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	55:36:130101:4277
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.08.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь:	6343
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3824829
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Дата внесения стоимости:	21.01.2015
Дата утверждения стоимости:	10.01.2015
Адрес (местоположение):	Омская область, г Омск, Кировский АО, ул. 11-я Солнечная, д 29
Дата обновления информации:	01.07.2015
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 55-55-01/200/2013-587 от 12.09.2013 (собственность)	

Особые отметки

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестр кадастровых инженеров

Реестр саморегулируемых организаций

Промземли на продажу

Кировский, Омск Омская область

Кировский

2 500 000 РУБ.

Рассчитать ипотеку

Получить похожие объявления

Вадим

Размещает объявления: 4 года 11 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 2

Всего за 3 месяца: 1

8 913 966-95-56

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Курс «Директор гостиницы»!

uprav.ru

Связаться с владельцем

Показать номер

Участок 50 сот. (промназначения)

Продам земельный участок 0.5га район поселка Солнечный. Огорожен. Газоводоканализация рядом. Есть дизельная электростанция на 80 кВт. Документы на руках. Разумный торг.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 2 500 000 РУБ.

Цена за сотку: 50 000 РУБ.

Тип: Участок

Площадь: 50 Соток

Дата обновления объявления: 12/11/2017

Дата публикации объявления: 25/04/2015

Рассчитай КАСКО за 2 мин.

110

Промземли на продажу — p... x +

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-omsk-164518548

50 000 000 РУБ. Промземли на продажу
г.Омск, Кировский административный округ, Кировский, Омск, Омская область
Кировский

Рассчитать ипотеку

В избранное
Получать похожие объявления

Сергей
Размещает объявления: 6 лет 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

8 913 974-07-07

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Курс «Директор гостиницы»! ✓
uprav.ru

Связаться с владельцем Показать номер

Участок 10.45 га (промназначения)

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Площадь: 10.4 Га. Омск 2-я Солнечная. Участок в собственности. кадастровый номер 55.36.100101.29.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 50 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 47 847 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Промземли

Площадь: 1045 Соток
Дата обновления объявления: 20/09/2017
Дата публикации объявления: 04/07/2016
Номер в каталоге: 164518548

Публичная кадастровая карта

Участки 55:36:100101:29 Найти

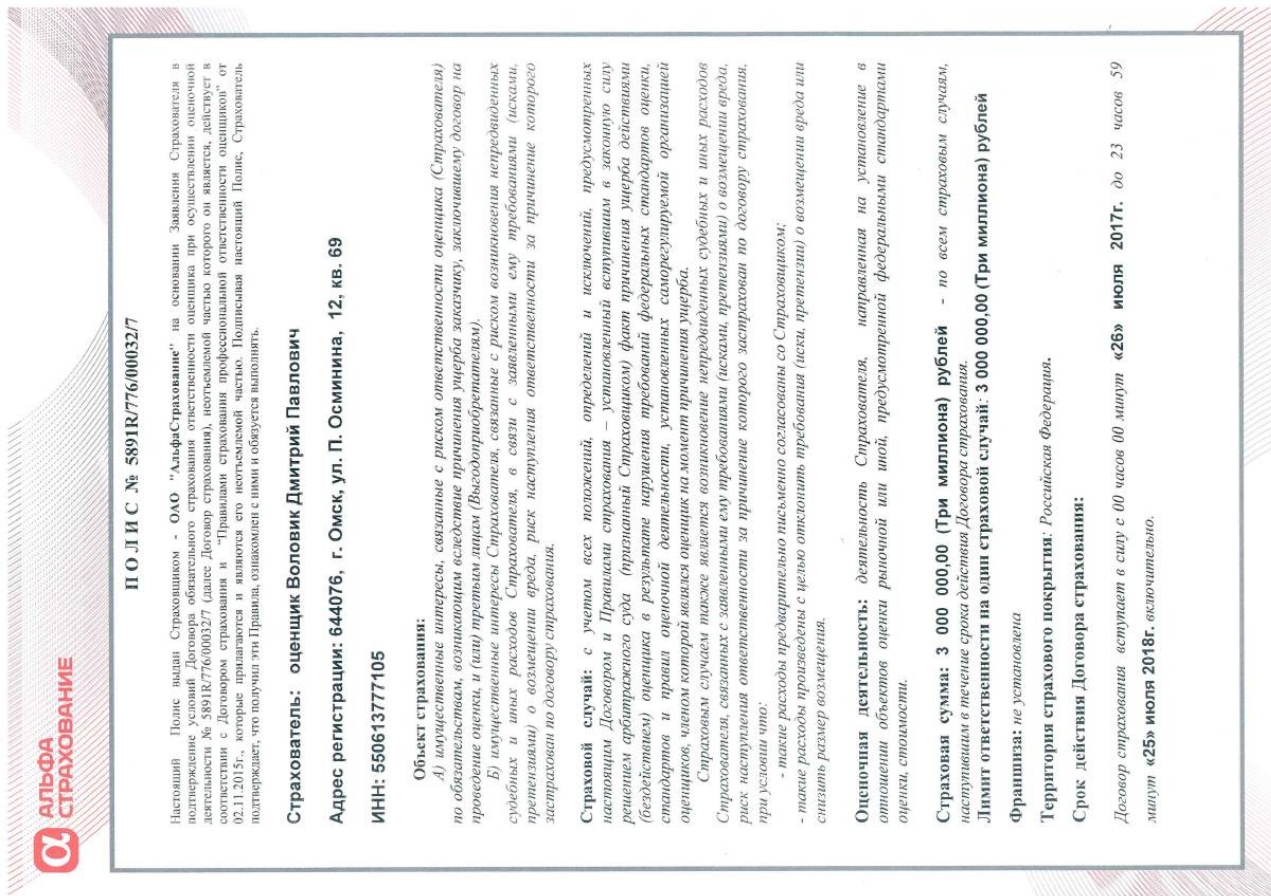
Земельные участки 1

1. 55:36:100101:29
Омская обл, г Омск, Кировский АО, Северный промузел

План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	55:36:100101:29
Кад. квартал:	55:36:100101
Статус:	Ранее утненный
Адрес:	Омская обл, г Омск, Кировский АО, Северный промузел
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	75 665 000,00 руб.
Уточненная площадь:	104 500 кв. м.
Разрешенное использование:	Для размещения объектов транспорта
по документу:	Гаражи боксового типа
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	07.02.1996
Дата изменения сведений в ГИИ:	29.12.2016
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	29.12.2016

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 | DigitalGlobe





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик: Воловик Дмитрий Павлович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5202 № 914811, выдан 09.04.2002г.
УВД Октябрьского административного округа г. Омска
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«09» июля 2007г., регистрационный № 000070

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «25» июля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова



0021370 *

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- событие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

Директор Омского филиала
ОАО «АльфаСтрахование»



М.Ю. Коновалова
М.П. Коновалова от 25.11.2014г.

Страхователь:

 Д.П. Воловик
Место и дата выдачи подписи: г. Омск, 26.07.2017г.