



Общество с ограниченной ответственностью

«Центр Бизнес-планирования»

ИНН/КПП: 5834049059/583601001,

ОГРН 1105834001173 присвоен 19.05.2010г.

Адрес: 440046, ул. Мира, 40, офис 10, 2 этаж;

тел./факс +7 (8412) 45-34-61

Интернет: www.con-cent.ru E-mail: grant-58@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Ген. директор _____ Р.И. Аксененко

ОТЧЕТ № 116/15

об оценке рыночной стоимости земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения садоводства, площадью 390 кв.м., адрес (местонахождение): Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, садоводческое товарищество "Прямоугольник", уч. №21.

Заказчик:	Ишалеев Сергей Алипиевич в лице и.о. конкурсного управляющего Васина Руслана Николаевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Чувашской республики-Чувашии от 26.05.2015г. по делу №А79-2266/2015
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Дата оценки:	10 ноября 2015 года
Дата отчета:	10 ноября 2015 года
Основание для проведения оценки:	договор №116/15 от 03 ноября 2015 года

г. Пенза, 2015 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
Сведения об оценке:	3
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	3
Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	4
6.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ...	6
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	6
Сведения об обладателе права	7
Сведения о Заказчике	7
Сведения об Оценщике	7
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	7
3. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	8
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	8
5. ОБЩИЙ ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	9
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	9
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	9
6.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Чувашской Республики.....	16
6.3 Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов ценообразующих факторов для земельного участка	20
6.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (для земельного участка).....	20
6.3.2 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 для земельного участка	20
6.3.3 Интервал значений рыночной стоимости земельных участков в зависимости от площади, назначения, местоположения земельного участка.....	21
6.3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов для земельных участков.....	22
6.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	23
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
7.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	24
7.2 Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	24
7.3 Анализ правоустанавливающих документов	24
7.4 Схема местоположения объекта оценки на карте города	27
7.5 Описание объекта оценки	27
7.6 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки:	28
7.7 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	28
8. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	28
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	29
9.1 Обоснование выбора подходов для определения рыночной стоимости земельного участка	30
9.2.1 Выбор метода оценки для определения рыночной стоимости земельного участка.....	31
9.2 Оценка права собственности земельного участка в рамках сравнительного подхода	31
9.2.1 Порядок применения сравнительного подхода.....	31
9.2.2 Выбор единицы сравнения.....	32
9.2.3 Правила отбора объектов аналогов для проведения расчетов.....	32
9.2.4 Выбор сопоставимых земельных участков.....	32
9.2.5 Обоснование корректировок.....	34
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	35
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	35
12. НОРМАТИВНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	36
ПРИЛОЖЕНИЯ	

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором на проведение работ по оценке имущества №116/15 от 03 ноября 2015 года была произведена оценка рыночной стоимости права собственности на земельные участки.

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№	Наименование	Имущественные права на объект оценки	Обременения, сервитуты	Балансовая стоимость, руб.
1.	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения садоводства, площадью 390 кв.м., адрес (местонахождение): Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, садоводческое товарищество "Прямоугольник", уч. №21	Вид права: Собственность. Субъект права: Ишалеев Сергей Алипиевич Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 00-00-4001/5036/2015-7806 от 06.08.2015г. Номер государственной регистрации: 21-21-08/021/2013-001 Дата государственной регистрации: 19.04.2013г.	Не зарегистрировано в представленных заказчиком документах	Не предусмотрено

1.2 Сведения об оценке:

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение работ по оценке имущества №116/15 от 03 ноября 2015года
Дата оценки	10 ноября 2015 года
Дата осмотра	05 ноября 2015 года
Срок проведения оценки	с 03 ноября 2015 года по 10 ноября 2015 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки без указания интервала значения
Вид стоимости	Рыночная стоимость - 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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ, ФЗ 135) - 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.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отчет об оценке может быть использован для целей купли-продажи.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№	Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			Рыночная стоимость, НДС не облагается*, руб.
		Рыночная стоимость затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость доходным подходом, руб.	
1.	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения садоводства, площадью 390 кв.м., адрес (местонахождение): Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, садоводческое товарищество "Прямоугольник", уч. №21	не применялся	200 000	не применялся	200 000

*Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 02 ноября 2015г. итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки округленно (в том числе НДС) составляет:

Рыночная стоимость:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, НДС не облагается*, руб.
1.	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения садоводства, площадью 390 кв.м., адрес (местонахождение): Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, садоводческое товарищество "Прямоугольник", уч. №21	200 000

*Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).

**Рыночная стоимость земельного участка составляет:
Двести тысяч рублей.**

Данное значение стоимости применимо лишь для обозначенных в настоящем отчете цели и предполагаемого использования результатов оценки. Любое иное использование данной оценки не может считаться корректным. Оценщик не проводил как часть основной работы аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно от других его частей. Возможно лишь использование всего Отчета в целом с учетом принятых при его проведении ограничений и допущений. Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета и Приложениях. Все расчеты и заключения были выполнены в соответствии с общепринятыми методиками, а также нормативными документами в области оценочной деятельности.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

№	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1.	Объект оценки	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения садоводства, площадью 390 кв.м., адрес (местонахождение): Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, садоводческое товарищество "Прямоугольник", уч. №21
2.	Имущественные права на Объект оценки	Вид права: Собственность. Субъект права: Ишалеев Сергей Алипиевич Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 00-00-4001/5036/2015-7806 от 06.08.2015г. Номер государственной регистрации: 21-21-08/021/2013-001 Дата государственной регистрации: 19.04.2013г.
3.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение работ по оценке имущества №116/15 от 03 ноября 2015года
4.	Обременения, сервитуты	Не зарегистрировано в представленных заказчиком документах
5.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки без указания интервала значения
6.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отчет об оценке может быть использован для целей купли-продажи
7.	Вид стоимости	Рыночная стоимость - 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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ, ФЗ 135) - 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.

№	Наименования обязательного реквизита Заявления на оценку	Информация
8.	Дата оценки	10 ноября 2015 года
9.	Дата осмотра	05 ноября 2015 года
10.	Срок проведения оценки	с 03 ноября 2015 года по 10 ноября 2015 года
11.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями: 1. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и право подтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной. 2. Оцениваемый объект свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах. 3. В случае отсутствия, каких либо отдельных свидетельств, других документов или находящихся в стадии оформления/регистрации - оценка рыночной стоимости имущества выполняется исходя из условия, что владелец имеет полные права собственности на оцениваемый объект с последующей корректировкой/не корректировкой на «полноту прав» в зависимости от значительности фактора. 4. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет объектом, исходя из наилучших интересов. 5. Объект соответствует санитарным и экологическим нормам (экологическое загрязнение отсутствует), если иное не отмечено в Отчете об оценке. 6. Используемые в отчете источники информации и данные (письменные, устные, на магнитных носителях), представленные заказчиком (в том числе данные по состоянию объекта оценки) или другими организациями, считаются достоверными, если иное не отмечено Заказчиком оценки при подписании акта приема передачи работ. 7. Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементов). Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение. Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничительными условиями: 1. Согласно ФСО №7 п 4, объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости. 2. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету, связанных с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых отдельными договорами. 3. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью. 4. Заключение о стоимости, приведенное в настоящем отчете, действительно только на дату оценки, указанную в настоящем отчете. 5. Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях. Использование отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. 6. Оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 7. Заключение о стоимости, содержащееся в данном отчете, представляет точку зрения оценщика на дату проведения оценки и не обязывает стороны (собственник, заказчик, покупатель, продавец, третьи лица) при совершении каких-либо сделок с объектом оценки совершать их по стоимости, указанной в настоящем отчете об оценке. Приведенные расчеты стоимости и заключения являются мнением оценщика в области практической оценки, в которой оценщик обладает соответствующей квалификацией. 8. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

№	Наименования обязательного реквизита Заявления на оценку	Информация
12.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	В рамках проведения опросов экспертов, для составления экспертного диапазона при обосновании корректировок, привлекались следующие специалисты: Косматов Александр Геннадьевич - оценщик Место работы: ООО «СтройГород» Адрес: 442150, Пензенская область, г. Нижний Ломов, ул. Базарная площадь, д7А. Тел. 8927 369 77 14 Купцова Людмила Владимировна- специалист по работе с недвижимостью Место работы: АН «Новый формат» Адрес: Пензенская область, г. Пенза, ул.Московская, 64, оф.32 Тел.89093166135 Орлова Ирина Михайловна-риэлтор Место работы: АН «Эврика» Адрес: Пензенская область, г. Пенза, ул.Суворова, 167/2оф.113

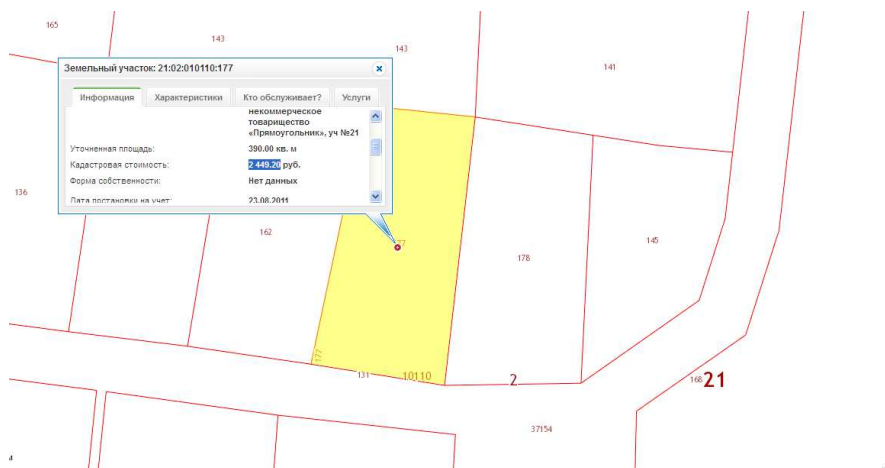
2.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

№	Наименование объекта оценки	Сведения для идентификации объекта оценки			
		Кадастровый /условный номер	Общая площадь, кв.м	Адрес объекта оценки	Правоустанавливающие документы
1.	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения садоводства, площадью 390 кв.м., адрес (местонахождение): Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, садоводческое товарищество "Прямоугольник", уч. №21	21:02:010110:177	390	Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, садоводческое товарищество "Прямоугольник", уч. №21	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 00-00-4001/5036/2015-7806 от 06.08.2015г. Номер государственной регистрации: 21-21-08/021/2013-001 Дата государственной регистрации: 19.04.2013г.

2.2 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика земельного участка

Адрес (местоположение) земельного участка	Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, садоводческое товарищество "Прямоугольник", уч. №21
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Площадь, кв.м.	390
Кадастровый номер	21:02:010110:177
Кадастровая стоимость, руб.	2 449.20
Вид права	Собственность
Обладатель права	Ишалаев Сергей Алипиевич
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 00-00-4001/5036/2015-7806 от 06.08.2015г. Номер государственной регистрации: 21-21-08/021/2013-001 Дата государственной регистрации: 19.04.2013г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано в представленных заказчиком документах
Целевое назначение участка	Для ведения садоводства
Фактическое использование участка	В настоящий момент не возделывается



2.3 Сведения об обладателе права

ФИО	Ишалеев Сергей Алипиевич
Паспортные данные	9705 №435726, выдан 27.06.2006г.
Адрес регистрации	Россия, 429950, г. Новочебоксарск, Чувашская Республика, ул. Первомайская, д. 27, кв. 97

2.4 Сведения о Заказчике

ФИО	Васин Руслан Николаевич
Документы основания	действующего на основании решения Арбитражного суда Чувашской республики-Чувашии от 26.05.2015г. по делу №А79-2266/2015
Паспортные данные	2204 №338481 УВД Автозаводского района г. Нижнего Новгорода
Адрес регистрации	ул. Ю. Смирнова, д.13, кв.13

2.5 Сведения об Оценщике

Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Аксененко Роман Иванович (далее – Оценщик)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов саморегулируемой организации – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», рег.№1450 в реестре оценщиков от 22.09.2014г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП№876241 рег. №343 Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, г.Москва на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса). Свидетельство о повышении квалификации №0133 от 30 мая 2008 г. Московская финансово-промышленная академия, г. Москва по программе «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №56/2011 от 17 марта 2011 г. Институт экономики, управления и права, г. Казань по программе «Оценочная деятельность». Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 641/2014 от 04.04.2014г, выдан Институту экономики, управления и права (г.Казань) по программе «Оценочная деятельность».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная деятельность оценщика застрахована Пензенским филиалом ОАО «АльфаСтрахование» на страховую сумму 3 000 000 рублей; полис №6091R/776/00141/4 от 10.12.2014г.; срок действия настоящего полиса – с 25.12.2014г. по 24.12.2015г.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Место нахождения Оценщика:	440046, г. Пенза, ул. Мира, 40, оф.10 (2 этаж.)

2.6 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Сведения об исполнителе	
Организационно правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Центр Бизнес-планирования»
Местонахождение:	440046, г. Пенза, ул. Мира, 40, оф.10 (2 этаж.)
ОГРН:	1105834001173
Дата присвоения ОГРН:	19.05.2010г.
Реквизиты	ИНН/КПП 5834049059/58361001 Расчетный счет № 40702810600140000025Банк ОАО «Кузнецкий», г. Пенза Корреспондентский счет № 30101810200000000707БИК № 045655707 Телефон/факс + 7 (8412) 45-34-61
Сведения о страховании ответственности оценщика	Профессиональная деятельность ООО «Центр Бизнес-планирования» застрахована Пензенским филиалом ОАО «АльфаСтрахование»; полис № 6091R/776/00109/5-01 от 02.09.2015г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия полиса с 11.09.2015г. до 10.11.2016г.

3. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данное заключение оценщик (далее оценщик), выполнивший данную работу, настоящим удостоверяет, что:

- сведения и факты, содержащиеся в данном отчете, представленные заказчиком, являются правильными и корректными;
- анализ, мнение и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются личными, независимыми анализом, мнением и заключением;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и нет каких-либо дополнительных обязательств (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- составление данного отчета об оценке выполнено в соответствии с требованиями и стандартами оценочной деятельности.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 20 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327);
- Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон "об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998г." 21 июля 2014 года N 225-ФЗ;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные протоколом № 4/2010 от 31.08.2010г.

Обоснование использования вышеуказанных стандартов оценки:

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9) и Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО ««Экспертный совет»» по оценке используются оценщиком в соответствии с требованиями ст. 15 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 16.07.1998г с изменениями и дополнениями на дату оценки. Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

Термины и определения

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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.

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

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки (или предложения на продажу), состоявшейся при сходных условиях.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

5. ОБЩИЙ ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, оценка рыночной стоимости включала в себя следующие этапы:

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

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- в) 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;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

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

Росстат опубликовал предварительную оценку ВВП за I квартал текущего года. В I квартале 2015 г. ВВП сократился на 1,9% к соответствующему периоду 2014 года, что оказалось на 0,3 п. пункта выше предварительной оценки Минэкономразвития России.

В результате оценки поступивших статистических данных, том числе показателей по внешней торговле, Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за первые три месяца текущего года. В январе годовой ВВП сократился на 1,4%, в феврале - на 1,3%, в марте спад ускорился до 2,7 процента.

Данные за апрель текущего года показали продолжение спада экономики, что определяется как реальным углублением спада, так и относительно более высокой базой прошлого года. По предварительной оценке Минэкономразвития, в апреле сокращение ВВП в годовом выражении составило 4,2%, за январь-апрель 2015 г. объем ВВП уменьшился на 2,4% к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно очищенная динамика ВВП к предыдущему месяцу, по оценке Минэкономразвития России, в апреле сократилась на 0,8% (в январе 2015 г. уменьшилась на 1,0%, в феврале и марте снижение ВВП составляло 0,9%).

Со стороны производства это связано с ускорением темпов падения выпуска обрабатывающих производств, добычи полезных ископаемых, грузооборота транспорта, строительства и торговли, а также с сокращением налогов на продукты и импорт. Отрицательный вклад в ВВП также внесли сокращение розничной торговли в условиях ускоряющийся динамики сокращения реальной заработной платы, спад инвестиций в основной капитал, а также усиление спада экспорта нефти и газа.

По промышленному производству в целом после стагнации производства в марте, в апреле продолжилось сокращение (-1,2% к предыдущему месяцу с исключением сезонной и календарной составляющих). В добыче полезных ископаемых после возобновления роста в марте, в апреле добыча вновь сократилась (-0,4%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в апреле продолжился рост, составивший 0,9%. В обрабатывающих производствах с начала года отмечается сокращение производства и в апреле оно составило 1,8% (с исключением сезонности).

В отраслях промежуточного спроса в апреле продолжилось сокращение производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; в апреле сокра-

тилось химическое производство и возобновился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в апреле продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; возобновился рост производства в отраслях легкой промышленности.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве машин и оборудования, в апреле сократилось производство транспортных средств и оборудования; после трехмесячного сокращения возобновился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В апреле, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора ускорилось до 0,7% против снижения на 0,2% в марте. В строительстве, по оценке Минэкономразвития России, динамика с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу составила 0,0% после отрицательных значений в январе-марте.

Сезонно очищенная динамика по сельскому хозяйству, по оценке Минэкономразвития России, в апреле снизилась до нулевых значений после роста в предыдущие два месяца.

В апреле, по оценке Минэкономразвития России, динамика оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности снизилась на 0,9%, платных услуг населению на 0,6 процента.

Реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в апреле выросли на 0,2%, реальная заработная плата продолжила снижение - на 2,0 процента.

На рынке труда после некоторого обострения в феврале - марте текущего года, связанного с ухудшением экономической ситуации, наблюдается относительная стабилизация. На уровне предыдущего месяца сохранилась безработица - 5,6% от экономически активного населения (с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России).

Экспорт товаров в апреле 2015 г., по оценке, составил 32,7 млрд. долл. США (68,7% к апрелю 2014 г. и 100,9% к марту 2015 года).

Импорт товаров в апреле текущего года, по оценке, составил 16,2 млрд. долл. США (58,2% к апрелю 2014 г. и 92,8% к марту 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в апреле 2015 г., по оценке, составило 16,5 млрд. долл. США, относительно апреля 2014 г. снизилось на 16,6 процента.

В апреле 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции. После значительного роста цен в первые три месяца года (3,9% - в январе, 2,2% - в феврале и 1,2% - в марте) в апреле инфляция выросла на 0,5%, с начала года - 7,9% (в апреле 2014 г. - 0,9%, с начала года - 3,2%), за годовой период рост составил 16,4% против 16,9% в марте.

Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год			
	апрель	январь - апр.	март	апр.	апр. (с искл. сезон. и кален. д. факт., к марту)	январь - апр.
ВВП ¹⁾	100,8	100,7	97,3	95,8	-0,8	97,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	103,2	101,2	100,5		107,9
Индекс промышленного производства ³⁾	102,4	101,4	99,4	95,5	-1,2	98,5
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,9	102,8	98,1	92,8	-1,8	97,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	102,9 ⁷⁾	104,2	103,3	0,0	103,5
Инвестиции в основной капитал	97,4 ⁷⁾	95,5 ⁷⁾	97,3 ⁷⁾	95,2 ⁵⁾	-0,7	96,3 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,1 ⁷⁾	94,1 ⁷⁾	93,3 ⁷⁾	94,8	0,0	95,2
Ввод в действие жилых домов	114,3 ⁷⁾	128,9 ⁷⁾	124,4	115,2		128,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{6) 7)}	100,5	97,9	98,2	96,0	0,2	97,8
Реальная заработная плата ⁷⁾	103,2	104,1	89,4 ⁵⁾	86,8 ⁵⁾	-2,0	89,8 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ , руб.	32947	30780	32642 ⁵⁾	32805 ⁵⁾		31876 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3		5,9	5,8 ⁶⁾	5,6	
Оборот розничной торговли	103,0 ⁷⁾	103,6 ⁷⁾	91,3	90,2	-0,9	92,5
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,3	101,0	99,5	97,4	-0,6	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,6	170,6	32,4	32,7 ⁸⁾		121,8 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,8	100,3	17,4	16,2 ⁸⁾		61,6 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,6	106,8	54,5	59,2		54,3

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Март, апрель - в % к предыдущему месяцу, январь-апрель - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ Оценка

Данные за апрель текущего года показали продолжение спада экономики. По предварительной оценке Минэкономразвития, в апреле сокращение ВВП в годовой динамике составило 4,2%, за январь-апрель 2015 г. объем ВВП уменьшился на 2,4% к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно очищенная динамика ВВП к предыдущему месяцу, по оценке Минэкономразвития России, в апреле сократилась на 0,8 процента.



Индекс производства сферы деятельности «Добыча полезных ископаемых» к апрелю 2014 г. - 99,2%, вклад в сокращение промышленного производства в целом - 0,2 п. пункта. Из производств данного вида деятельности индекс «Добычи топливно-энергетических полезных ископаемых» составил 100,1%, «Добычи полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических» - 98,6 процента.

Сфера деятельности «Обрабатывающие производства» в апреле развивалась ниже уровня апреля 2014 г. (индекс 92,8%), вклад в сокращение промышленного производства - 4,5 п. пункта.

В группе отраслей с положительной динамикой данного вида деятельности индекс производства составил 102,2 процента. Наибольший вклад в рост производства в этой группе внесли: 37,2% - химическое производство (индекс 103,6%), 62,8% - производство кокса и нефтепродуктов (101,8 процента).

Индекс производства группы отраслей с отрицательной динамикой - 90,6%. Из производств этой группы 22,7% сокращения обеспечило металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (90,7%), 35,4% - производство транспортных средств и оборудования (индекс 77,8%), 14,7% - производство машин и оборудования (85,1%), 8,0% - целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (82,5%), 7,0% - производство неметаллических минеральных продуктов (90,1%).



Промышленное производство за январь-апрель 2015 г. снизилось на 1,5% к соответствующему периоду 2014 года, что вызвано снижением обрабатывающих производств на 3,0 процента. При этом добывающие производства увеличились на 0,4%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды - на 0,5 процента.

В апреле сокращение промышленного производства продолжилось, индекс производства к апрелю 2014 года - 95,5 процента. Рост отмечается в «Производстве и распределении электроэнергии, газа и воды» - 101,8 процента.

По итогам января-апреля инвестиции в основной капитал снизились на 3,7% к соответствующему периоду 2014 года, в том числе в апреле на 4,8%, что является максимальным снижением в текущем году. Доминирующим фактором, сдерживающим инвестиционную активность, остается неопределенность экономической ситуации.

В значительной степени падение инвестиций проявилось в строительстве. Объем работ по виду деятельности «Строительство» за четыре месяца сократился на 4,8%, в апреле на 5,2% к аналогичному периоду прошлого года.

Вместе с тем следует отметить положительную динамику как инвестиций, так и строительства к марту текущего года, рост которых составил 4,1% и 6,0% соответственно.

Сохраняются высокие темпы роста жилищного строительства. Вводы жилья выросли с начала года на 28,4%, в том числе в апреле на 15,2% к соответствующему периоду 2014 года.

Положительной динамикой характеризуется производство продукции сельского хозяйства: прирост в январе-апреле к соответствующему периоду 2014 года составил 3,5%, в том числе в апреле - 3,3 процента.

На фоне снижения реальных располагаемых денежных доходов населения и высоких темпов инфляции на потребительском рынке (январь-апрель 2015 г. к январю-апрелю 2014 г. - 116,3%) происходило снижение покупательского спроса населения и, как следствие, сокращение оборота розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам января-апреля оборот розничной торговли по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. сократился на 7,5% (январь-апрель 2014 г. - прирост на 3,6%). При этом динамика оборота розничной торговли пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий за январь-апрель 2015 г. к аналогичному периоду 2014 г. составила 92,8%, оборота непродовольственных товаров - 92,2 процента.

В апреле 2015 г. по сравнению с апрелем 2014 г. динамика оборота розничной торговли составила 90,2 процента. Снижение обусловлено в первую очередь значительным уменьшением объема оборота непродовольственных товаров (89,3% к апрелю прошлого года).

Снижение расходов в апреле текущего года на непродовольственные товары связано и с высокой базой 2014 года, когда в марте и апреле затраты россиян резко выросли относительно предыдущих месяцев (темпы прироста оборота непродовольственных товаров в марте 2014 г. по сравнению с мартом 2013 г. составили 7,6%, в апреле - 4,5%, тогда как в январе - 4,3%). Рост продаж был обусловлен эскалацией политического кризиса на Украине, за которым последовали экономические санкции и связанное с этим ослабление рубля. Опасаясь дальнейшего обесценивания рубля и роста инфляции, население резко активизировало потребительский спрос. Покупка товаров (импортных или из импортных комплектующих) стала для россиян привлекательной альтернативой для вложений. Закупленные впрок в предыдущие периоды товары являются в настоящее время сдерживающим фактором роста оборота розничной торговли.



снижения потребительской активности в апреле. Россияне опять стали экономить, сократив долю продуктов в общей корзине. По данным холдинга, апрельское снижение расходов на товары повседневного спроса в текущем году не является исключительным. Во все предыдущие годы наблюдений расходы апреля оказываются ниже, чем в марте. В 2015 году снижение оказалось чуть более ощутимым, чем в предыдущие годы: в 2014 (-4,5%), в 2013 (-3%) и в 2012 (-2,7%).

По-прежнему в текущем году оборот розничной торговли формируется в основном за счет продажи товаров торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка. Их доля в структуре оборота розничной торговли составила в апреле 91,2% и объем оборота по сравнению с январем-апрелем 2014 г. снизился на 7,5 процента.

По данным Росстата, в организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в апреле 2015 г. по сравнению мартом отмечено снижение продаж по большинству наблюдаемых товаров. Увеличение объемов реализации отмечено лишь по мясу животных, мясу домашней птицы, консервам из мяса, сырам жирным, молочным напиткам, яйцу птицы, хлебу и хлебобулочным изделиям, муке, свежему картофелю и овощам, верхней одежды, обуви кожаной, строительным материалам, бензинам автомобильным.

По данным исследовательского холдинга Ромир, полученным на основе панели домашних хозяйств *Romir Scan Panel, в апреле текущего года индекс потребительской активности снизился относительно марта на 5,8 процента. В марте был зафиксирован всплеск по числу посещаемых магазинов, что при неизменном среднем чеке привело к общему увеличению расходов. Но, видимо, активные закупки в марте стали виновниками



Объем продаж товаров на розничных рынках и ярмарках составил 92,9% к январю-апрелю 2014 г., а доля в обороте розничной торговли выросла в апреле до 8,8% против 8,5% в апреле 2014 года.

В январе-апреле 2015 г. динамика оказанных населению платных услуг составила 99,1% к аналогичному периоду 2014 года (в январе-апреле 2014 г. прирост составлял 1,0%). В апреле снижение объема оказанных населению платных услуг значительно ускорилось и составило 2,6% против снижения на 0,5% в марте по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

По результатам января - апреля 2015 г. реальные располагаемые доходы населения снизились на 2,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В апреле реальные располагаемые доходы снизились на 4,0% против снижения на 1,8% в марте относительно соответствующего периода 2014 года.

Реальная заработная плата в январе - апреле 2015 г. относительно аналогичного периода прошлого года снизилась 10,2%, в апреле - на 13,2 процента.

В апреле отмечено снижение задолженности по заработной плате. По состоянию на 1 мая 2015 г. суммарная задолженность по заработной плате по сравнению с 1 апреля 2015 г. снизилась на 0,4 процента.

В общем объеме просроченной задолженности по заработной плате 45% приходится на обрабатывающие производства, 24% - на строительство, по 7% - на транспорт и сельское хозяйство, охоту и предоставление услуг в этих областях, лесозаготовки, 6% - на добычу полезных ископаемых, по 4% - на производство и распределение электроэнергии, газа и воды научные исследования и разработки.

Экспорт товаров в апреле 2015 г., по оценке, составил 32,7 млрд. долл. США (68,7 % к апрелю 2014 г. и 100,9 % к марту 2015 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в апреле 2015 г. снизился по сравнению с апрелем прошлого года на 30,6 % и составил 28,4 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 35,4 % (4,4 млрд. долл. США).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в январе-апреле 2015 г. выросла относительно января-апреля 2014 г. на 0,9 процентных пункта и составила 86,7%, доля стран СНГ - соответственно уменьшилась до 13,3 процента.

В апреле 2015 г. цена на нефть марки «Urals» выросла относительно марта 2015 г. на 8,5 % и составила 59,2 доллара США за баррель, по сравнению с апрелем 2014 года цена сократилась на 44,5 процента. В январе-апреле 2015 г. цена на нефть «Urals» снизилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 49,1 % до 54,3 доллара США за баррель.



По данным Лондонской биржи металлов в апреле 2015 г. относительно марта 2015 г. цена на никель снизилась на 7,0%, цена на алюминий увеличилась на 2,5%, на медь - на 1,7 процента. По сравнению с апрелем 2014 г. цена на алюминий выросла на 0,4%, цена на медь сократилась на 9,6%, на никель - на 26,4 процента. В январе-апреле 2015 г. относительно соответствующего периода прошлого года медь продавалась на 15,5% дешевле, никель - на 8,9%, алюминий дороже на 4,1 процента.

Цена на природный газ, по данным Международного валютного фонда, в апреле 2015 г. сократилась относительно предыдущего месяца на 20,5% и составила 266,0 доллара США за тыс. куб. метров, по сравнению с апрелем 2014 г. цена на природный газ уменьшилась на 31,5 процента. В январе-апреле 2015 г. цена на природный газ составила 319,2 доллара США за тыс. куб. м., снизившись на 17,9%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

По предварительным данным Минэнерго России, в апреле 2015 г. по сравнению с апрелем 2014 г. экспорт нефти в физическом выражении снизился на 5,2%, экспорт газа природного - на 15,2%, каменного угля - на 6,2 процента. В январе-апреле 2015 г. экспорт нефти вырос на 7,6%, экспорт газа природного сократился на 18,7%, угля каменного - на 3,8 процента.

Импорт товаров в апреле текущего года, по оценке, составил 16,2 млрд. долл. США (58,2% к апрелю 2014 г. и 92,8% к марту 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в апреле 2015 г. составил 14,3 млрд. долл. США (58,4% к апрелю 2014 г.), из стран СНГ - 1,9 млрд. долларов США (56,6% к апрелю 2014 года).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-апреле 2015 г. по сравнению с январем-апрелем 2014 г. увеличилась на 0,7 п. пункта и составила 88,6%, стран СНГ - соответственно уменьшилась.

По предварительным данным таможенной статистики, в январе - апреле 2015 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2014 года сократился на 37,7 процента.

В апреле 2015 г. относительно апреля 2014 г. импорт из стран дальнего зарубежья сократился на 42,0 процента. При этом наблюдалось сокращение закупок продукции машиностроения в 1,9 раза, продовольственных товаров - в 1,7 раза, текстильных изделий и обуви - в 1,6 раза, химической продукции - на 31,2 процента.

В апреле 2015 г. стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с мартом 2015 г. снизился на 8,5 процента. При этом импорт текстильных изделий и обуви сократился на 30,0%, машиностроительной продукции - на 9,9%, продовольственных товаров и сырья для их производства - на 3,3%, а ввоз химической продукции остался на уровне марта 2015 года.

Положительное сальдо торгового баланса в апреле 2015 г., по оценке, составило 16,5 млрд. долл. США, относительно апреля 2014 г. снизилось на 16,6 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за апрель текущего года укрепление рубля в реальном выражении к доллару составило 14,2%, к евро - 14,9%, к фунту стерлингов - 15%, к швейцарскому франку - 12,8%, к японской иене - 13,1%, канадскому доллару - 12,7%, к австралийскому доллару - 14,8%. В целом за январь-апрель (из расчета апрель 2015 года к декабрю 2014 года) реальное укрепление рубля к доллару составило 12,4%, к евро - 29%, к фунту стерлингов - 19,05%, к швейцарскому франку - 12,55%, к японской иене - 13%, к канадскому доллару - 20,1%, к австралийскому доллару - 20,8 процента.

Динамика среднемесячных реальных курсов рубля
(январь 1995 г. = 100%)



Совокупный объем государственного долга сократился за апрель на 246,39 млрд. руб., или на 2,4%, а в целом за январь-апрель текущего года - на 432,27 млрд. руб., или на 4,2%. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 мая составил 9866,84 млрд. руб. против 10113,23 млрд. руб. - на 1 апреля и 10299,12 млрд. руб. - на начало года.

Объем денежной базы в широком определении, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за апрель сократился на 1,5%, а в целом за январь-апрель - на 16% (против уменьшения на 10,2% за первые четыре месяца годом ранее) и составил по состоянию на 1 мая текущего года 9520 млрд. рублей.

Основным источником сокращения объема денежного предложения в январе-апреле текущего года стало сужение рефинансирования кредитных организаций со стороны Банка России: сокращение валового кредита банкам составило 2344,9 млрд. руб. против увеличения на 688,5 млрд. руб. за январь-апрель 2014 года (годом ранее основным источником сокращения объема денежного предложения было накопление остатков средств на счетах расширенного правительства в Банке России. Тогда чистый кредит расширенному правительству со стороны органов денежно-кредитного регулирования сократился за январь-апрель на 560,8 млрд. рублей). Чистые международные резервы органов денежно-кредитного регулирования за январь-апрель текущего года уменьшились по фиксированным валютным курсам на 730,3 млрд. руб. (на 1366,3 млрд. руб. в январе-апреле 2014 года).

Совокупный объем кредитов экономике (нефинансовым организациям и физическим лицам) за апрель уменьшился на 2,8% (с исключением влияния валютного курса - на 0,2%), до 39 трлн. рублей. Сокращение портфеля кредитов нефинансовым организациям за апрель составило 3,5% (без учета изменения валютного курса - увеличение на 0,6%), кредитов физическим лицам - 1,1% (уменьшение на 0,8 процента).

В последние два месяца потребительская инфляция быстро замедлилась после высоких темпов в ноябре-феврале (2,5% в среднем за месяц). В марте инфляция составила 1,2%, а в апреле рост потребительских цен замедлился до 0,5%, что ниже показателя годом ранее (в апреле 2014 года - 0,9%).

В результате за годовой период показатель инфляции после пика 16,9%, пройденного в марте, впервые с августа 2014 г. понизился до 16,4%, что ниже прогнозируемых ранее значений.

Основным фактором замедления роста потребительских цен стало значительное укрепление курса рубля с середины февраля (только за март-апрель - на 18,2%), и стабилизация его значений в апреле на уровне 50-51 рубля за доллар в результате принимаемых мер Центрального Банка России после высокой волатильности в конце 2014 - I квартале 2015 года. Данный фактор способствовал снижению инфляционных ожиданий, резко возросших из-за девальвации рубля. В результате вклад фактора курса рубля в годовую инфляцию понизился до 8,1 п. пункта против 8,7 п. пункта в марте.

Динамика инфляции и расходы населения (прирост цен в %, к соответствующему месяцу предыдущего года)



Также от месяца к месяцу усиливается сдерживающее цены влияние спросовых ограничений при слабом росте номинальных доходов населения в текущем году, росте склонности к сбережениям на фоне снижения деловой активности, сокращения потребительского кредита.

С начала года по апрель инфляция остается высокой - 7,9% (3,2% годом ранее).

В секторе продовольственных товаров в апреле рост цен замедлился более чем на порядок - до 0,3%, после того как в январе-марте достигал 5,7-1,6 процента.

Укрепление курса рубля в первую очередь отразилось на увеличении предложения и снижении цен на импорт плодоовощной продукции при высокой импортозависимости в межсезонный период. В апреле цены на плодоовощную продукцию снизились на 3,7%, что внесло отрицательный вклад (-0,4 п. пункта) в рост цен на продовольственные товары в апреле. За годовой период цены выросли на 30%, что вдвое выше средних показателей.

На продовольственные товары без плодоовощной продукции прирост цен, хотя и замедлился в апреле по сравнению с предыдущими месяцами, однако он по-прежнему высокий - 0,9% (1,6% в марте). С начала года цены выросли на 9,3% что в 2,5 раза выше, чем год назад, за годовой период - на 20,8 процента.

Замедлению роста цен способствовало сокращение спроса населения на ряд дорогих белковых продуктов из-за предшествующего резкого роста цен (в частности, на мясо и мясoproductы, рыбу и рыбопродукты), а также рост предложения некоторых отечественных товаров в результате импортозамещения (свинина и птица, сырные продукты, масло сливочное). В то же время из-за переключения спроса на более дешевые продукты (масло подсолнечное, маргариновая продукция, хлеб, макаронные изделия и др.) цены на них растут ускоренными темпами.

Рост цен непродовольственных товаров по-прежнему остается высоким в связи с более длительным лагом влияния курсовой динамики. Так, на товары с исключением бензина в апреле рост цен оставался высоким - на 0,9%, хотя против марта замедлился в 1,5 раза. За годовой период цены выросли на 14,2 процента. С начала года прирост цен на непродовольственные товары без бензина составил 8,5% (год назад - 2,0%).

Высокий рост цен наблюдался на товары повседневного спроса (парфюмерно- косметические товары, моющие и чистящие средства, табачные изделия, школьно- письменные товары, бельевой трикотаж и др.) - от 1,4% до 3,8% и сезонного ассортимента (велосипеды, чулочно-носочные изделия, обувь). В то же время охлаждение спроса после ажиотажа в конце 2014 - начале 2015 года отразилось на значительном замедлении роста цен (до 0,2-0,4%), на товары длительного пользования (легковые автомобили, электротовары и другие бытовые приборы, ковры и др.) и даже снижении цен (-0,6% на телерадиотовары).

На бензин в апреле цены выросли незначительно - на 0,2%, с начала года цены снизились на 0,7 процента.

На рыночные услуги в апреле цены снизились на 0,3%, на что повлияло укрепление рубля и снижение платежеспособного спроса населения. Так подешевели услуги зарубежного туризма, воздушного транспорта - услуги, в значительной степени зависимые от курса. Также замедлился до минимальных значений рост цен на услуги образования, организаций культуры, снизились цены на экскурсионные услуги на фоне резкого сокращения их потребления. При этом сохраняются высокий рост цен на такие услуги как медицинские, дошкольного воспитания из-за их дефицитности.

В промышленности (CDE) цены производителей в апреле 2015 г. выросли в среднем на 2,7% (5,5% в марте).

В последние два месяца наблюдения высокая инфляция в промышленности обусловлена динамикой цен на нефть, в значительной мере связанной со снижением ставок экспортной пошлины в 2015 году, которая внесла в рост цен за апрель 1 п. пункт (в марте - около 4 п. пунктов).

С начала года цены в промышленности выросли - на 12,1%, из которых свыше трети внесло изменение режима исчисления вывозных пошлин на нефть.

Динамика цен в отдельных секторах промышленности (прирост в %, к соответствующему месяцу предыдущего года)



На торгуемые на внешних рынках товары в апреле 2015 г. в среднем по группе рост цен составил 4,6% (с начала года - на 23,5%). С исключением динамики цен на нефть рост был невысокий - 0,7% (13,4%) на фоне укрепления рубля.

В производстве нефтепродуктов в апреле рост цен невысокий для данного сезона - на 2,8 процента. За февраль-апрель цены нефтепереработчиков выросли на 14,5%, при том, что мировые цены на нефть в этот период выросли на 27 процентов. Таким образом, ускоренный рост цен в конце прошлого года был частично амортизирован в текущем году.

На черные металлы в апреле зафиксировано снижение цен на 0,7% после скачка цен в I квартале на 20,1%, на цветные металлы - соответственно 8,5% и 36,4 процента. Также снизились цены на удобрения - на 2,4%, целлюлозу и древесную массу и другие товары данной группы.

На неторгуемые товары (с исключением энергетики) второй месяц подряд динамика резко замедлилась - в апреле рост цен на 0,6% (в марте - на 0,9%) вследствие снижения внутреннего спроса. С начала года цены выросли на 7,5 процента.

Вследствие продолжающегося падения инвестиционного спроса в апреле с началом строительного сезона цены на строительные материалы практически не росли (рост цен составил 0,2%, с начала года - 3,7%). На машины и оборудование цены выросли на 0,8% (с начала года на 6,7%). При этом значительный рост цен продолжался в отдельных производствах машин и оборудования, потребляемых в высокодоходных отраслях: для металлургии - рост в апреле на 10,4% (с начала года - на 24,5%), для изготовления бумаги и картона - 3% (12,5%), для пищевой промышленности - 2,7% (16,3%), машин и оборудования для добычи полезных ископаемых и строительства - 2,6% (8,7%).

Вследствие сокращения инвестиционных программ цены снизились в производстве механического оборудования, потребляемого в основном инфраструктурными компаниями (-0,2% и +2,9% с начала года), в производстве готовых металлических изделий (-0,3%). Также за счет снижения субсидирования на 1,7% снизились цены на технику для сельского и лесного хозяйства.

В производстве легковых автомобилей рост цен практически приостановился (0,2% и 7,1% с начала года) на фоне резкого падения спроса.

В легкой промышленности в апреле рост цен продолжился - на 1,8% (9,8% с начала года), особенно в производстве одежды и обуви за счет роста издержек на импортное сырье.

В пищевой промышленности вследствие растущих спросовых ограничений рост цен практически прекратился - 0,2% (9,3% с начала года, 23% - за годовой период). Сдерживающее влияние оказало снижение цен на продукцию животноводства, поступающую в переработку.

В секторе сельского хозяйства в апреле рост цен невысокий под влиянием сохраняющихся высоких спросовых ограничений, на фоне укрепления рубля и действия экспортных пошлин. Цены сельхозпроизводителей на пшеницу снизились до 8,9 тыс. руб. за тонну против 9,4 тыс. руб. за тонну месяцем ранее.

Рост цен на животноводческую продукцию в апреле составил 0,1% (с начала года цены выросли на 3,0%). Сокращение импорта в 2 раза привело к возобновлению роста цен на свинину (апрель - на 3,0%, к апрелю 2014 года - на 16,0%) и на крупный рогатый скот (+2,3% и 23%).

Вместе с тем вследствие перепроизводства в апреле продолжали снижаться цены сельхозпроизводителей на птицу - на 1,2% (с начала года рост на 0,2%, за годовой период рост на 27,3%), также подешевели яйца и молоко на 0,9 процента.

В капитальном строительстве в апреле 2015 г. цены выросли на 0,9% (за годовой период - на 10,9%). На строительно-монтажные работы в связи с продолжающимся падением инвестиционного спроса рост цен в апреле - на 0,3% (апрель к апрелю - на 5,7%), машины и оборудование - также на 0,3% (17,1% г/г). Значительный рост отмечен на прочие работы - на 7,6% в связи с предшествующим отставанием (14,7% г/г).

По материалам Мониторинга социально-экономического развития Российской Федерации, июнь 2015г.//[Министерство экономического развития Российской Федерации](#)

6.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Чувашской Республики

Чувашская Республика расположена в центре Европейской части России на правобережье р. Волги. Чебоксары восточнее Москвы на 650 км. На западе Чувашии Нижегородская область, на севере – Республика Марий Эл, на востоке – Республика Татарстан, на юге – Ульяновская область, на юго-западе – Республика Мордовия. Занимаемая площадь составляет

18,3

тыс.

кв.

км.

Республика является крупным транспортным узлом, в котором пересекаются железнодорожные, водные и автомобильные магистрали.

Чебоксары имеют устойчивое автомобильное сообщение со всеми административными районами республики.

В республике 21 сельский район и 9 городов, в том числе 5 – республиканского подчинения, 4 – районного; 8 поселков городского типа, около 1700 сельских населенных пунктов.

В Чувашии много старинных городов. Самый древний из них – Чебоксары (впервые упомянут в летописи в 1469 г.), который расположен на площади 21,1 тысячи га. Несколько позже основаны Алатырь (1552 г.), Цивильск (1589 г.), Ядрин (1590 г.) и Мариинский Посад (1856г.).

Численность постоянного населения Чувашской Республики на

1 января 2010 года составила 1278,4 тыс. человек, в том числе проживающих в городах – 741,8 тыс. человек (58,0%), в сельской местности – 536,6 тыс. человек (42,0%). За год численность жителей республики уменьшилась на 1007 человек (на 0,1%). Сокращение численности населения произошло из-за естественной убыли населения (1389 человек). Миграционный прирост населения компенсировал естественную убыль населения на 27,5%.

Почти три четверти городского населения (71,8%) проживает в городах Чебоксары и Новочебоксарск.

Плотность населения Чувашии 71 человек на 1 кв. км. Это один из самых высоких показателей в России (в среднем по России – 8,3 человека на кв. км, в Приволжском федеральном округе – 29,8).

Одной из особенностей структуры населения Чувашской Республики является многонациональность. За многие годы в Чувашии не было ни одного межэтнического конфликта. В настоящее время 95% населения придерживаются православной религии, 3% – ислама, 1% – протестантизма, 1% – других религий.

В Чувашской Республике зарегистрировано 13 региональных отделений политических партий. Общественно-политическая ситуация в республике также остается стабильной.

Основная часть работающего населения сосредоточена в таких отраслях экономики, как: обрабатывающие производства – 115 тыс. чел., образование – 56 тыс. чел., сельское хозяйство – 40 тыс. чел., здравоохранение и социальное обеспечение – 38 тыс. чел. Около 102 тыс. чел. приходится на субъекты малого предпринимательства.

Агропромышленный комплекс является одним из крупнейших и важнейших секторов экономики Чувашской Республики. В сельском хозяйстве создается 13% валового регионального продукта, сосредоточено более 12% основных производственных фондов.

Современный промышленный комплекс республики включает свыше 360 крупных и средних предприятий и более 750 предприятий малого бизнеса. Промышленные предприятия сконцентрированы в основном в городах республиканского значения. В них выпускаются электрические аппараты, электронные приборы и автоматы. Имеются 2 крупнейших химических предприятия, завод по выпуску промышленных тракторов. Республика является крупным производителем электроэнергии.

Социально-экономическое положение Чувашской Республики в течение текущего года характеризовалось повышением уровня жизни населения, значительным ростом объемов промышленного производства, инвестиций в основной капитал, жилищного строительства, работ, выполненных по договорам строительного подряда, розничной торговли и внешнеторгового оборота.

Общий оборот розничной торговли во всех каналах реализации (с учётом экспертной оценки объема неорганизованного ввоза и продажи товаров на рынках и ярмарках) составил 18116,5 млн. рублей, в том числе оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка, – 15546,2 млн. рублей, или 85,8 от общего оборота розничной торговли.

В отчётном периоде населению республики оказано платных услуг на 6397,2 млн. рублей, в том числе организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства – на 4496,7 млн. рублей (70,3% от общего объема реализации платных услуг) и субъектами малого предпринимательства – на 1900,5 млн. рублей (29,7%).

В Чувашской Республике построено 562 квартиры общей площадью 50,4 тыс. кв. метров. Фактическая стоимость нового строительства для застройщика отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без индивидуальных жилых домов, построенных населением за свой счёт и с помощью кредитов) составила 429442 тыс. рублей.

6.3 2. Анализ динамики въезда, выезда и пребывания на территории региона иностранных граждан и лиц без гражданства

Миграционная ситуация в Российской Федерации находится в настоящее время в центре внимания и в госструктурах, и в общественных кругах, и среди представителей различных социальных институтов, а также средств массовой информации.

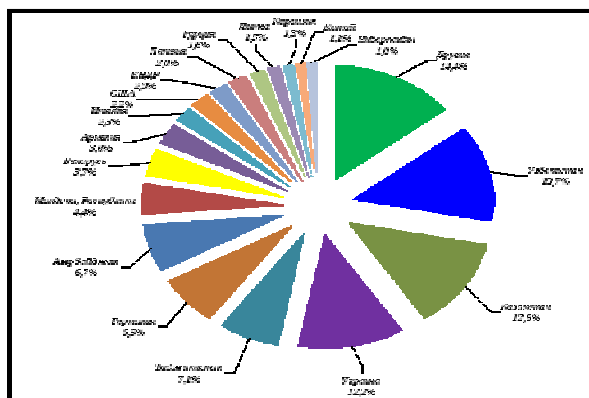
Приток иностранных работников в Чувашскую Республику должен быть четко организован, а его порядок удобен и эффективен как для потенциальных работников и работодателей, выступающих участниками трудовых отношений, так и властных контролирующих органов. С начала года усилили территориальных подразделений УФМС России по Чувашской Республике были сосредоточены на формировании оптимальной миграционной ситуации.

УФМС России по Чувашской Республике налажено взаимодействие с постом пограничного контроля «Чебоксары-аэропорт» отряда пограничного контроля «Поволжье» Пограничного управления ФСБ России по Саратовской и Самарской областям, составлен план мероприятий по осуществлению совместной деятельности по контролю за въездом, пребыванием, проживанием и выездом иностранных граждан и лиц без гражданства. Целью сотрудничества являются согласованные действия при осуществлении организационных и практических мероприятий по обеспечению безопасности Российской Федерации и защите её интересов в пунктах пропуска через государственную границу.

Всего за отчётный период на территорию республики в пункте пропуска через государственную границу въехало 12 иностранных граждан (граждане Италии – 4, Украины – 1, Турции – 6, Дании – 1), выехало – 23 (граждане Италии – 4, Германии – 1, Молдовы – 1, Турции – 6, Дании – 1, Украины – 1, Казахстана – 7, Австрии – 2).

В целях статистического наблюдения за миграционными процессами органами миграционной службы предусмотрено направление в органы государственной статистики информации о регистрации иностранных граждан по месту жительства, а также о постановке иностранных граждан на учёт по месту пребывания. Своевременное и качественное предоставление листов позволяет отслеживать прибывших лиц.

Основным направлением миграции из государств Средней Азии и СНГ на территорию республики остаются железнодорожные станции «Чебоксары», «Канаш» и «Шумерля».



Количество поставленных на миграционный учёт иностранных граждан и лиц без гражданства снизилось на 0,4% (с 9555 до 9520). Наибольшее количество лиц, поставленных на миграционный учёт, наблюдается в Калининском (23,9%), Ленинском (20,6%), Московском (13,7%) районах г. Чебоксары, г. Новочебоксарск (5,7%), Чебоксарском (5,3%), Алатырском (4,3%), Шумерлинском (3,7%) районах и г. Канаш (по 3,6%), Цивильском районе (2,6%).

Основную долю мигрантов, находящихся на территории республики, составляют граждане государств-участников СНГ.

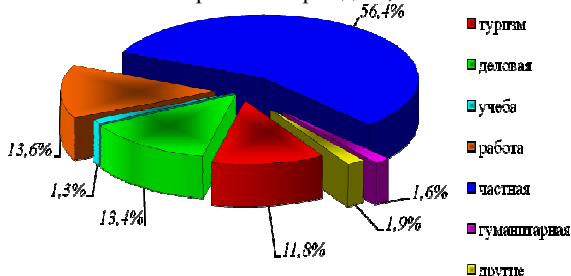
Местами наибольшего скопления мигрантов на территории республики являются розничные рынки и строительные объекты. Большая часть из них проживает в частном жилом секторе.

Основная доля поставленных на учёт по месту пребывания – это иностранные граждане, прибывшие с частными целями (56,4%), с целью осуществления трудовой деятельности (13,6%), с целью осуществления деловых поездок (13,4%), с туристическими целями (11,8%), в гуманитарных целях (1,6%), в целях обучения (1,3%) и другие (1,6%) (рис. 1).

Рис.1. Иностранные граждане, поставленные на учёт по целям пребывания

Основная доля поставленных на учёт по месту пребывания – это иностранные граждане, прибывшие из Узбекистана (13,7%), Казахстана (12,8%), Украины (12,2%), Таджикистана (7,1%), Германии (6,9%), Azerbaijan (6,7%), Молдовы (4,4%), Беларусь (3,7%), Армении (3,0%), Италия (2,3), США (2,2%), КНДР и Латвия (2,0%), Турция (1,6%), Литва (1,5%), Киргизия (1,3%), Китай (1,1%), Нидерланды, Эстония (1,0%) и другие (14,4%) (рис. 2).

Рис2. Иностранные граждане, поставленные на миграционный учёт по месту пребывания (по странам)



К другим странам относятся: Швеция, Франция, Япония и Чехия (0,9%), Индия, Испания, Великобритания (0,8%), Бельгия и Швейцария (0,6%), Польша, ЛБГ и Туркмени (0,5%), Грузия, Израиль и Австрия (0,4%), Канада, Ливан, Финляндия, Египет, Болгария (0,3%), Португалия, Сирия, Сербия, Дания, Греция, Норвегия, Вьетнам, Венгрия (0,2%), Австралия, Венесуэла, Иордания, Бангладеш, Таиланд, Афганистан, Румыния, Словения, Кипр и Ангола (0,1%).

Продолжается работа по формированию государственной информационной системы миграционного учёта (ГИСМУ). Важнейшим звеном данной системы является Центральный банк

данных по учёту иностранных граждан, временно пребывающих и временно или постоянно проживающих в Российской Федерации. В целях создания указанной базы данных во всех территориальных подразделениях УФМС России по Чувашской Республике ведётся внесение в государственную информационную систему миграционного учёта сведений о регистрации иностранных граждан по месту жительства, а также о постановке иностранных граждан по месту пребывания, об оформленных приглашениях на въезд в Российскую Федерацию иностранных граждан, виз, разрешений на временное проживание, видов на жительство.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона Российской Федерации № 109-2006 г. информация о регистрации иностранных граждан по месту жительства, а также о постановке иностранных граждан на учёт по месту пребывания территориальными подразделениями УФМС России по Чувашской Республике предоставляются в соответствующие территориальные налоговые органы.

На учёте в УФМС России по Чувашской Республике в качестве приглашающих организаций состоит 81 юридическое лицо (АППГ – 98), количество оформленных приглашений иностранным гражданам снизилось на 0,5% (с 737 до 733). В основном на территорию республики прибыли граждане Гернси (70), Республика Корея (61), Никарагуа (35), Тунис (33), Туркмени (32), Словения (31), Гуам (30), Йемен (28), Фолклендские острова (27), Индия (26), Швейцария и Венгрия (24), Замбия и Сингапур (20), КНДР (17), Лихтенштейн (16), Индонезия (15), Ливийская Арабская Джамахирия (14), Бенин и Боливия (по 11), Австрия, Австралия и Ангола (по 10) и другие.

Оформленных виз на въезд в Российскую Федерацию иностранным гражданам и лицам без гражданства увеличилось на 77,4% (с 195 до 346), из них 48,8% составляют учебные визы, 34,7% – рабочие, 3,2% – транзитные. Все визы оформлены в установленные сроки.

На 35,9% (с 1057 до 678) уменьшилось количество оформленных разрешений на временное проживание. Основными странами, получившими разрешение на временное проживание, являются Сьерра-Леоне (224), Уганда (172), Узбекистан (80), Azerbaijan (66), Аруба (65) и Монако (23).

По состоянию на 1 октября т.г. на территории республики по разрешению на временное проживание проживают 1465 иностранных граждан, в том числе 21 лицо без гражданства. В связи с нарушениями правил пребывания иностранных граждан на территории Российской Федерации аннулировано 33 разрешения на временное проживание (п.п. 3, 7, 10, 11, 14 Федерального закона Российской Федерации от 25.07.2002 г. № 115-ФЗ). Отказано в выдаче разрешений на временное проживание 26 иностранным гражданам.

Количество выданных видов на жительство возросло в 5,4 раза (с 13 до 70). Основными странами исхода являются Узбекистан (23), Япония (13), Азербайджан (9), Уганда (6), Туркмения и Аруба (по 3), Сингапур (2), Каймановы острова, Сьерра-Леоне, Иран, Италия, Словения, Багамы, Барбадос, Венгрия, Монако, Сент-Люсия и Тунис (по 1). По состоянию на 1 октября т.г. на территории республики по виду на жительство проживают 178 иностранных граждан.

Количество иностранных граждан и лиц без гражданства, ставших гражданами Российской Федерации, за отчетный период снизилось на 80,3% (с 859 до 169), в том числе в упрощенном порядке – на 85,7 (с 720 до 103), в соответствии с международными соглашениями – на 68,1 (с 138 до 44). Нарушений сроков рассмотрения заявлений не допущено. В соответствии с постановлением Конституционного Суда Российской Федерации № 12 П-1996 г. гражданами Российской Федерации признано 6 человек (АППГ – 20).

Оформленных наличие гражданства Российской Федерации детям, родившимся до вступления в силу Федерального закона «О гражданстве Российской Федерации» от 31 мая 2002 г. № 62-ФЗ, снизилось на 13,0% (с 1910 до 1662).

Для удостоверения наличия у ребенка гражданства Российской Федерации внесено на 4,6% больше записей в паспорта родителей и проставлено отметок в свидетельствах о рождении детей.

По данным мониторинга, основную массу приобретших гражданство Российской Федерации составили граждане Армении (26), Таджикистана (14), Азербайджана (13), Узбекистана и Украины (по 9), Казахстана (5), Грузии, Киргизии, Республики Молдовы (по 3), Афганистана, Германии, Италии, Беларусь (по 2) и др. (рис. 5).

Граждан, прекративших гражданство Российской Федерации, не имеется.

В связи с негативными процессами, происходящими в экономике, наблюдается спад численности иностранных граждан, въезжающих в республику с целью осуществления временной трудовой деятельности.

В условиях необходимости обеспечения приоритетности трудоустройства российских граждан квота на выдачу иностранным гражданам разрешений на работу в 2010 году сокращена для республики в 3 раза и составляет 750 (АППГ – 2490) разрешений на работу. Процент использования квот по выдаче разрешений на работу иностранным гражданам составил 54,8% (АППГ – 25,2%).

По состоянию на 1 октября т.г. в республике 311 хозяйствующими субъектами используется труд 806 (АППГ – 641) иностранных работников, получивших разрешение на работу, что составляет 0,1% от общей численности занятого населения республики.

Из 806 иностранных работников 656 въехали в Россию в безвизовом порядке, также работодателями привлекались 150 временных трудовых мигрантов из стран с визовым порядком въезда в Российскую Федерацию.

Хозяйствующим субъектам выдано 20 (АППГ – 16, +25,0%) разрешений на привлечение и использование иностранных работников, для приглашения специалистов из стран с визовым порядком въезда в Российскую Федерацию.

Большая часть иностранных работников – 39,8%, занята в промышленном производстве, 22,2% – в оптовой и розничной торговле, 19,9% – в строительстве, 9,5% – в сельском и лесном хозяйстве, 2,6% – на транспорте, 2,3% – в экономической и финансовой деятельности, 2,0% – в сфере услуг, 1,6% – в науке и образовании, 8,9% – в иных сферах. Следует отметить, что абсолютное большинство иностранных работников, привлекаемых работодателями, – это граждане государств-участников СНГ. Из общей численности иностранных работников 39,3% составляют граждане Узбекистана. В республике использовался также труд иностранных работников из Таджикистана (18,2%), Армении (6,9%), Азербайджана (6,8%), Украины (6,8%), Молдовы (2,2%), Кыргызстана, Казахстана и Туркмении (по 0,2%), КНДР (13,8%) и других государств (5,1%).

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года незначительные изменения претерпели показатели занятости иностранных работников по видам экономической деятельности. Как и в истекшем году, наибольший процент иностранной рабочей силы трудоустроен на системообразующих предприятиях Холдинговой компании «Тракторные заводы», таких как ООО «Промтрактор-Промлит» и ОАО «Чебоксарский агрегатный завод». По состоянию на 1 октября т.г. на этих предприятиях работают 111 (АППГ – 66, +40,5%) иностранных работников.

Еженедельный мониторинг в сфере использования иностранной рабочей силы, проводимый совместно с Минэкономразвития Чувашии, Госслужбой занятости Чувашии, показывает, что средняя численность безработных иностранных граждан, находящихся на территории Чувашии, не выехавших по истечению срока постановки на миграционный учет по месту постоянного жительства, составляет не более 10-15 человек.

За период мониторинга с 31 октября 2008 года от работодателей получено 1251 уведомление о расторжении трудовых отношений с иностранными гражданами, из них по собственному желанию (п. 3 ст. 77 ТК РФ) – 809, по соглашению сторон (п. 1 ст. 77 ТК РФ) – 303, перевод с согласия работника (п. 5 ст. 77 ТК РФ) – 1, за прогулы (п. 6 ст. 81 ТК РФ) – 66, по окончанию срока трудового договора – 70, по сокращению – 2.

Всего с начала года поступило 268 уведомлений от работодателей о расторжении трудовых отношений с иностранными работниками.

В соответствии с требованиями Федерального закона «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации» в связи с досрочным расторжением трудовых договоров и выездом на постоянное жительство за пределы Российской Федерации, за нарушение трудового законодательства, несвоевременное предоставление справок о медицинском освидетельствовании аннулировано 150 (АППГ – 329, -54,4%) разрешений на работу, выданных иностранным работникам.

Ходатайств о признании беженцем, заявлений о предоставлении политического и временного убежища, предоставлении статуса беженца, временного и политического убежища за отчетный период не зарегистрировано.

Вместе с тем, остаются актуальными вопросы организации более тесного взаимодействия Управления с другими заинтересованными органами по вопросам обмена информацией, формируемой при осуществлении надзорно-контрольных

полномочий; осуществления совместных проверок в сфере использования иностранной рабочей силы, пресечения и профилактики правонарушений в сфере миграции и регулирования трудовых отношений работодателя с иностранными работниками; по обеспечению базового уровня защиты прав и законных интересов трудовых мигрантов.

Совместно с Государственной инспекцией труда разработан и реализуется план совместных проверок работодателей, использующих труд иностранных рабочих, по контролю за соблюдением требований миграционного законодательства Российской Федерации в части привлечения и использования иностранной рабочей силы, обеспечения режима пребывания и проживания иностранных граждан, также трудового законодательства Российской Федерации.

В результате совместных усилий правоохранительных, контролирующих органов, работы Ситуационного центра МВД по Чувашии и УФМС России по Чувашской Республике, администраций хозяйствующих субъектов удалось предотвратить осложнение ситуации в сфере привлечения иностранной рабочей силы, не допустить массового, неконтролируемого сокращения и увольнения иностранных работников; наладить миграционный учёт и контроль за движением основных потоков трудовых мигрантов.

В целом иностранная рабочая сила, привлекаемая в республику, не оказывает существенного влияния на местный рынок труда. Большая часть иностранной рабочей силы используется хозяйствующими субъектами по рабочим профессиям с тяжелыми условиями труда, а также неквалифицированным специальностям, непривлекательным для местного населения.

Высококвалифицированные иностранные специалисты привлекаются, в основном, из стран дальнего зарубежья по приглашениям предприятий для работы в качестве руководителей и инженерно-технического персонала предприятий. Их численность в профессионально-квалификационной структуре иностранной рабочей силы не превышает сегодня 2,5% от общей численности привлекаемых иностранных работников.

6.4 Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов ценообразующих факторов для земельного участка

6.4.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (для земельного участка)

Земельный фонд Чувашской Республики формируется за счет:

- земель, оформленных в государственную собственность Чувашской Республики в порядке разграничения государственной собственности на землю;
- земельных участков, приобретенных в результате гражданско-правовых сделок в государственную собственность Чувашской республики;
- изъятых в государственную собственность Чувашской республики земельных участков в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

6.4.2 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 для земельного участка

Сведения о зарегистрированных вещных правах на земельные участки за январь- сентябрь 2015г.

Наименование показателя				На земельные участки	в том числе из состава земель						
Контрольные равенства: по всем графам: строка 1 равна сумме строк 2, 4, 6, 8, 10 - 12, 15 - 17; по всем строкам: графа 1 больше или равна сумме граф 2 - 8; графа 1 строки 1 раздела 4 равна сумме строк 1, 4 - 6 графы 1 раздела 2 за минусом суммы строк 1, 4 - 6 графы 3 раздела 2.					сельско-хозяйственного назначения	населенных пунктов	промышленности и специальн. назначения	особо охраняемых территорий и объектов	лесного фонда	водного фонда	запаса
А				1	2	3	4	5	6	7	8
Всего зарегистрировано прав				4 886 201	1 252 187	3 564 386	25 607	4 126	15 808	259	71
в том числе:	Российской Федерации	собственности		59 164	9 736	29 527	4 254	374	15 025	77	20
		в том числе:	долевой	7 167	4 804	2 359	0	0	0	0	3
	субъектов Российской Федерации	собственности		22 215	4 914	14 100	2 910	113	87	5	0
		в том числе:	долевой	816	186	630	0	0	0	0	0
	муниципальных образований	собственности		153 122	62 425	88 042	1 968	309	7	13	50
		в том числе:	долевой	46 142	40 917	5 212	2	1	0	0	0
	юридических лиц	собственности		176 509	91 755	79 766	4 257	516	4	7	0
		в том числе:	долевой	43 806	32 100	11 512	129	8	0	0	0
		постоянного (бессрочного) пользования		47 301	2 996	37 200	5 390	642	630	139	0
		сервитут (подраздел II-1)		1 098	205	676	95	108	0	2	1
	физических лиц	собственности		4 422 761	1 079 273	3 312 175	6 691	2 064	55	11	0
		в том числе:	долевой	1 698 295	427 490	1 264 966	1 282	340	15	3	0
			совместной	23 088	2 204	20 791	38	2	0	0	0
		постоянного (бессрочного) пользования		1 429	272	1 002	1	0	0	0	0
		пожизненно наследуемого владения		2 031	550	1 425	11	0	0	0	0
		сервитут (подраздел II-1)		571	61	473	30	0	0	5	0

Проанализировав состав и состояние земельных ресурсов Чувашской Республики и г. Новочебоксарск можно отметить следующие тенденции развития состояния рынка земли:

1. *Пассивность рынка земли.* До настоящего времени в Чебоксарской Республики, впрочем, как и в подавляющем большинстве российских областей, состояние рынка незастроенных земельных участков застройщикам, собирающимся строить недвижимость с целью получения дохода от ее продажи или сдачи в аренду находится в стадии формирования. Прямой вторичный рынок земельных участков для строительства недвижимости только формируется, т.к. оформление права собственности на землю только начинает носить массовый характер. Право оформить землю в собственность имеют приватизированные предприятия, но не торопятся воспользоваться им. Обозначенная выше пассивность демонстрируется сроками экспозиции на рынке земли. Типичный срок экспозиции колеблется очень сильно от 5 до 8 месяцев. При этом в сельской местности Чувашской Республики вообще сложно выявить какие-либо тенденции. В отдельных случаях экспозицию можно проследить до полутора лет.

2. *Ограниченность предложения.* Основным собственником и арендодателем земельных участков выступают муниципальные образования, основными покупателями и арендаторами земли – мелкий, средний бизнес, строительные организации. В связи с введением в действие Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ распространяется аренда земли. Учитывая, что подавляющая часть земель поселений находится в собственности муниципальных образований, тенденции на рынке аренды задают эти субъекты. 80% участков продается не в собственность, а сдается в аренду. В частную собственность земля на аукционах продается в основном под жилищное строительство.

Анализ ценовой ситуации. Анализ ценовой ситуации рынка земли Чувашской Республики выявил неравномерность развития рынка. Стоимость земельного участка зависит, главным образом, от его местоположения и типа застройки. Современное состояние цены на рынке земли можно охарактеризовать несколькими трендами:

1. *Ценовая дифференциация по местоположению.* На рынке земли в Чувашской Республики присутствует достаточно большой разброс цен. Так например, сотка земли в центре г. Новочебоксарск и на его окраине может стоить одинаково. В других городах и районах области подчас вообще сложно выявить какие-либо закономерности. Все это характерно для стадии формирования рынка. Вместе с тем, основными факторами стоимости являются: влияет удаленность от центра, престижность направления, размер участка, возможность подключения к городским коммуникациям. Рост цен на рынке земли в данный период можно оценить на уровне 5-15% в зависимости от сегмента.

2. *Ценовая дифференциация по типу застройки.* Как мы отметили выше, тип застройки оказывает существенное влияние на стоимость участка. Наиболее дорогая земля, застраиваемая торгово-офисной недвижимостью и многоэтажным жильем. Таким образом, наиболее развитым сегментом продаж является рынок ИЖС. Цены на земельные участки под застройку торгово-офисной недвижимостью, как правило, на 40-60% (в среднем 50%) выше, а на участки под производственно-складскую на 5-15% (в среднем 10%) выше.

3. *Спрос и его тенденции.* Наибольшим спросом пользуются земельные участки (10-30 соток) под строительство магазинов, офисов, многоэтажного жилья в центральной части города Новочебоксарск. Наблюдается продажа небольших земельных участков под строительство как жилых домов, так и коммерческой недвижимости площадью от 300 до 1500 м². В последние годы распространение получает выкуп земельных участков с ветхими домами (под снос).

4. *Арендные отношения.* Арендные отношения на рынке земли имеют сложный и подчас противоречивый характер. Единственным поставщиком аренды земли являются муниципалитеты и органы государственной власти. На сегодняшний день рынок аренды земель населенных пунктов находится на стадии формирования, поскольку арендная плата за земли субъекта РФ и федеральные земли, составляющие преобладающую долю в структуре земельного фонда области, до недавнего времени рассчитывалась не по рыночным данным, а по специальным методикам, разработанным органами государственной власти субъекта РФ и федеральными органами государственной власти. В результате применения данных методик, полученные ставки оказываются не сопоставимы с рыночными. Что касается вторичного рынка аренды, то его практически нет. Сделки между собственниками, как правило, носят закрытый характер. В этих условиях довольно сложно сказать о реальных трендах на рынке земли. Ситуация еще больше ухудшается при переходе к аренде в области (сельской местности). В данном случае вообще сложно отследить какие-либо рыночные тенденции, что в целом характерно для стадии формирования рынка.

Анализ доступности и ликвидности. Проведенный анализ развития и состояния экономики региона показывает положительную тенденцию развития социально-экономического состояния Чувашской Республики, что в свою очередь свидетельствует о хорошей доступности земельных участков для покупки населением и юридическими фирмами. Несформированность рынка, конечно же, затрудняет оборот. Но темпы экономического развития подстегивают этот сегмент. А стало быть, в перспективе общеэкономические процессы найдут свое отражение и на доступности, и на ликвидности земельных участков. Как уже отмечалось выше, обозначенная выше пассивность рынка земельных участков влияет на сроки экспозиции на рынке земли. Типичный срок экспозиции колеблется очень сильно от 5 до 8 месяцев. При этом в сельской местности Чувашской Республики вообще сложно выявить какие-либо тенденции. В отдельных случаях экспозицию можно проследить до полутора лет.

6.4.3 Интервал значений рыночной стоимости земельных участков в зависимости от площади, назначения, местоположения земельного участка

Стоимость земельных участков в г. Новочебоксарск и на его границах колеблется в широких пределах. Это говорит как о неравноценности участков, так и об отсутствии рыночных ориентиров. При неразвитом рынке земельных участков конкретного использования имеющиеся сделки следует рассматривать как случайные события, а цены сделок – как случайные величины.

Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка коммерческого назначения в центральной части города находится в диапазоне от 10 000 до 14 000 руб.

Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка коммерческого назначения на окраине города находится в диапазоне от 1000 до 6000 руб.

Рынок земельных участков различного назначения в настоящее время находится в стадии становления. Аналитики рынка прогнозируют дальнейший рост стоимости земли. Развитие земельного комплекса делает этот сегмент рынка наиболее популярным и выгодным объектом и для крупных институциональных, и для частных инвесторов.

6.4.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов для земельных участков

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- местоположение, окружение, удобство расположения, транспортная доступность;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- наличие инженерной инфраструктуры (электричество, газ, водоснабжение, канализация);

Наибольшее значение имеют местоположение и целевое назначение. Как показывает анализ рыночной стоимости земельных участков в г. Новочебоксарске, характеризующихся различным целевым назначением, рыночная стоимость их различна. Как правило, земельные участки, предназначенные для ИЖС, стоят дешевле, чем земельные участки, предназначенные для размещения коммерческих объектов недвижимости. Это объясняется тем, что недвижимость, расположенная на данном земельном участке и образующая с участком единый имущественный комплекс способны приносить собственнику доход, а, следовательно, и стоимость данных участков будет выше. Наиболее дорогая земля, застраиваемая торгово-офисной недвижимостью и многоэтажным жильем. Таким образом, наиболее развитым сегментом продаж является рынок ИЖС. Цены на земельные участки под застройку торгово-офисной недвижимостью, как правило, на 40-60% (в среднем 50%) выше, а на участки под производственно-складскую на 5-15% (в среднем 10%) выше.

Местоположение, удобство расположения, транспортная доступность - характеризуется близостью либо удаленностью от центра, окружением объекта оценки, оснащенностью подъездными путями, наличием подъездной автодороги с качественным покрытием. Величина влияния данных факторов, по результатам анализа рынка находится в диапазоне от 10% до 30%, в зависимости от требований, предъявляемых к земельному участку, таким образом увеличение стоимости земельного участка в зависимости от удобства расположения можно рассматривать следующим образом:

- хорошие транспортные подъездные пути – 3-7%;
- расположение объекта оценки в близости к центральной части города 10-30%.

Наибольшие цены запрашиваются за объекты к которым имеются хорошие транспортные подъездные пути в близости к центральной части города, соответственно цены на земельные участки располагающиеся на окраине города, с плохим качеством подъездных путей будут ниже.

Стоимость также зависит и от площади земельного участка, соответственно, чем меньше земельный участок, тем выше будет его рыночная стоимость. Земельные участки больших площадей свыше 10000 кв.м. пользуются малым спросом, т.к. в основном потенциальные инвесторы стараются приобрести землю для строительства одного коммерческого здания.

Наличие на земельном участке коммуникаций или расположение их в непосредственной близости от земельного участка увеличивает его рыночную стоимость в среднем на 15-25%, Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное-водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%, т.к. освобождает о потенциальных покупателей от дополнительных капитальных затрат на подведение коммуникаций к участку или к объекту недвижимости.

Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в области г.Новочебоксарск по состоянию на период, приближенный к дате оценки

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена пред-я	Стоимость 1 кв.м	Назначение	Источник информации	Текст объявления	Дата оферты
1.	СТ «Треугольник»	600	600 000	1000	сельскохозяйственного	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_673783340	Продам участок 6 сот., земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 1 км до города Продается ровный земельный участок на против поста "ГАИ" имеется сарай, туалет, сад, тех. вода и электрический столб в 15 метрах от участка. Приватизировано.	06.11.2015
2.	СНТ «Треугольник»	500	350 000	700	сельскохозяйственного	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_502928694	Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) Продам ухоженный земельный участок для садоводства 5 соток СНТ "Треугольник", летний водопровод, плодоносящие деревья и ягодные кустарники, на участке деревянная постройка. Торг уместен	05.11.2015
3.	между д. Аркасы и д. Юраково.	1000	550 000	550	сельскохозяйственного	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_5295288	Продам участок 10 сот., земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 1 км до города Продается земельный участок площадью 10 соток место ровное между д. Аркасы и д. Юраково. До г. Новочебоксарска	08.11.2015

						17 89676609484	сарск 500 метров. Свет газ проходят рядом. В процессе перевода под ижс. Торг. Обмен на комнату. Срочно!!!	
4.	СНТ «Прямоугольник»	600	380 000	633,33	сельскохозяйственного	https://www.avito.ru/novocherbksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_671966611 1 89061342733	Продам участок 6 сот., земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 2 км до города Продаётся участок СНТ Прямоугольник. На участке есть электричество, вода хорошие подъездные пути. Приватизирована, документы к продаже готовы.	03.11.2015
5.	Ельниково	600	400 000	666,67	сельскохозяйственного	https://www.avito.ru/novocherbksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_613479677 7 89278664221	Продам участок 6 сот., земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 3 км до города дача 6 соток летний водопровод гараж недостроенный дом из сруба 6 на 5 баня, Ельниково	08.11.2015
6.	СТ «Энергия»	500	400 000	800	сельскохозяйственного	https://www.avito.ru/novocherbksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_655366128 8 89030632647	Продам участок 5 сот., земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 5 км до города продам дачный участок 500 кв.м. в садоводческом товариществе "Энергия", расположенный сразу после ГЭС направо. Есть кирпичный дом. Есть плиты перекрытия, кирпичи.	08.11.2015
7.	Д. Чандрово	400	400 000	1000	сельскохозяйственного	https://www.avito.ru/novocherbksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_548638457 7 89176649173	Продам участок 4 сот., земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 5 км до города СРОЧНО!!! Деревня ЧАНДРОВО. Продаётся земельный участок 4 сотки, 5 км. до города.	07.11.2015
8.	СНТ «Треугольник»	550	320 000	581,82	сельскохозяйственного	https://www.avito.ru/novocherbksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot._snt_dnp_291641510 510 89278611395	Продаю земельный участок в СНТ "Треугольник" с бытовым вагончиком. Имеются плодовые деревья, кустарники. Проведена магистраль холодной воды, электричество. Подъездные пути имеются. Красивый вид на Волгу. Рядом роща, родник.	19.10.2015

Вывод по анализу рынка продажи земельных участков промышленного назначения:

Согласно анализа предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в области, г. Новочебоксарск, по состоянию на период, приближенный к дате оценки, стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения в области г. Новочебоксарск в пересчете на 1 кв.м в составляет от 1000 до 581,82 руб. за 1 кв.м, в зависимости от площади, местоположения.

В данном отчете для расчета выбраны аналоги №3, №4, №8 из вышеприведенной таблицы, так как они наиболее сопоставимы по, районам расположения, назначению, площади. Принт-скрины предложений о продаже земельных участков, использующихся при расчете, представлены в приложении к настоящему отчету.

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

- Проведенное исследование показывает неоднородность и неравномерность развития различных сегментов рынка земельных участков.
- Стоимость земельных участков в г. Новочебоксарск и на его границах колеблется в широких пределах. Это говорит как о неравноценности участков, так и об отсутствии рыночных ориентиров. При неразвитом рынке земельных участков конкретного использования имеющиеся сделки следует рассматривать как случайные события, а цены сделок – как случайные величины.
- Типичный срок экспозиции колеблется очень сильно от 5 до 8 месяцев. При этом в сельской местности Чувашской Республики вообще сложно выявить какие-либо тенденции. В отдельных случаях экспозицию можно проследить до полутора лет.
- Рынок земельных участков различного назначения в настоящее время находится в стадии становления. Аналитики рынка прогнозируют дальнейший рост стоимости земли. Развитие земельного комплекса делает этот сегмент рынка наиболее популярным и выгодным объектом и для крупных институциональных, и для частных инвесторов.
- Согласно анализа предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в области г. Новочебоксарск, по состоянию на период, приближенный к дате оценки, стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения в области г. Новочебоксарск в пересчете на 1 кв.м в составляет от 1000 до 581,82 руб. за 1 кв.м, в зависимости от площади, местоположения.

При подготовке настоящего анализа были использованы материалы сайтов агентств недвижимости: <http://novocherbksarsk.nndv.ru/>, avito.ru, еженедельного издания «Из рук в руки» официального сайта Правительства Чуваш-

ской Республики <http://gov.cap.ru/>, ежегодные доклады Роснедвижимости (Росреестра). Официальная статистика приведена в ежегодных докладах Роснедвижимости (Росреестра) о состоянии и использовании земель выраженная в количестве договоров и площадей земельных участков, находящихся в аренде. Сведения о земельных участках предоставленные в аренду субъектом Российской Федерации, в частности Чувашская Республика, содержатся в ежегодных отчетах Департамента управления имуществом Чувашской Республики.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Наименование, вид документа			Реквизиты документа
1.	Решение Арбитражного суда Чувашской Республики-Чувашии	Копия, заверенная Заказчиком в установленном порядке, дубликат копии хранится в архиве Оценщика	№А79-2266/2015 от 29.05.2015г.
2.	Выписка из единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества	Копия, заверенная Заказчиком в установленном порядке, дубликат копии хранится в архиве Оценщика	№00-00-4001/5036/2015-7806 от 06.08.2015
3.	Паспорт Васина Руслана Николаевича	Копия, заверенная Заказчиком в установленном порядке, дубликат копии хранится в архиве Оценщика	Серия 2204 номер 338481 дата выдачи 25.08.2004г.

7.2 Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Наименование	Источник информации
Обзор региона	http://gov.cap.ru/ Министерство экономического развития Российской Федерации Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации http://www.economy.gov.ru/minec/main
Карта региона	http://maps.google.ru/ http://2gis.ru/ http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Используемые методики оценки и экономические показатели	http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW;n=38786;req=doc http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf http://ocenshiki-i-eksperty.ru/files/open/165 http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=finr http://www.labrate.ru/discus/messages/6467/2011_table-results-22228.doc http://www.gks.ru/
Аналоги на продажу	https://www.avito.ru/ http://novocheboksarsk.nnvdv.ru
Обзор рынка	https://www.avito.ru/ http://novocheboksarsk.nnvdv.ru

7.3 Анализ правоустанавливающих документов

Подробное описание объекта оценки и прав на него изложено в разделе 6 настоящего отчета. Анализ предоставленных оценщику правоустанавливающих документов позволяет сделать следующие выводы:

- Дополнительных сервитутов на объект оценки, кроме указанных в задании на оценку оценщиками не выявлено.

Общая характеристика субъекта федерации

Чувашская Республика расположена на востоке Восточно-Европейской равнины, правобережье Волги в междуречье Суры и Свияги. На западе республика граничит с Нижегородской областью, на севере — с Республикой Марий Эл, на востоке — с Республикой Татарстан, на юге — с Ульяновской областью, на юго-западе — с Республикой Мордовия. Чувашия входит в Приволжский федеральный округ, а также является составной частью Волго-Вятского экономического региона.

Площадь территории республики - 18,3 тыс. кв. км. Население - 1299,3 тыс. человек (на 1 января 2005 г.). В Чувашской Республике 317 муниципальных образований - 21 муниципальный район, 5 городских округов, 291 поселение: из них - 7 городских поселений, 284 сельских поселения. Столица - г.Чебоксары. Плотность населения - 71 чел. на 1 кв. км (в среднем по РФ - 8,4, в ПФО - 29,8). Около 40 % населения проживает в сельской местности. Расстояние от Чебоксар до Москвы - 650 км. Время по часовому поясу - московское.

Через республику пролегают основные автотрассы, которые дают транспортный выход в северные, восточные, южные и центральные районы страны и за ее пределы. Через Чебоксары проходят автотрассы: Иран - Азербайджан - Поволжье - Север европейской части России (в том числе по мосту через Волгу), западная граница России - Москва - Урал.

Основной автомобильный грузопоток Астрахань - Ульяновск - Киров идет по территории республики параллельно водному волжскому пути. Более 20% грузов перевозится речным транспортом. Столица республики и город-спутник Новочебоксарск являются речными портами, местами большого транзита по перевалке грузов с рельсов на воду и наоборот. Через

реки Волга и Сура Чувашская Республика связана с национальной и международной сетью водных путей. Из Чебоксар они идут в южном направлении на Волгоград, Ростов-на-Дону, Астрахань, Каспийское, Азовское и Черное моря, и через Дунай можно попасть в Европу. В западном направлении водное сообщение осуществляется с Нижним Новгородом, Ярославлем, Москвой и северными регионами России.

Национальный состав населения республики выглядит следующим образом: чуваши - 67,7%, русские - 26,5%, татары - 2,7%, мордва - 1,2 %, другие национальности - 1,8%. Всего в Чувашии дружно проживают граждане 97 национальностей и 9 этнических групп.

По переписи 2002 г. в Российской Федерации числилось 1637,1 тыс. чувашей, из них 889,3 тыс. (54,3%) проживали в Чувашии. В результате миграционных процессов на протяжении веков большие чувашские диаспоры возникли в Татарстане – более 126,5 тыс., в Башкортостане – 117,3 тыс., в Самарской области – 101,4 тыс., в Ульяновской – более 111,3 тыс. От 10 до 30 тыс. чувашей насчитывается в Москве, в Красноярском крае, Кемеровской, Оренбургской, Нижегородской, Саратовской, Свердловской, Московской, в Казахстане, Узбекистане и на Украине.

По численности чувашки занимают пятое место в России после русских, украинцев, татар и башкир. Сегодня в европейской части России чувашки – единственный тюркский народ, исповедующий православие.

Географическое положение, природные ресурсы, климат

Чувашская Республика расположена на Восточно-Европейской равнине, в среднем течении реки Волги. Территория ее находится в пределах Чувашского плато (175-227 м) – в северо-восточной части Приволжской возвышенности. Ее географическое положение обусловило важнейшие характеристики природных условий, которые отличаются спокойными процессами и отчетливо выраженными сменами и течением времен года.

По площади – 18 тыс.км² - Чувашская Республика примерно сравнима с Албанией в Европе, со Свазилендом в Африке, с Кувейтом в Азии. Территориальная протяженность республики с юга на север составляет 190 км, с запада на восток - 160 км.

Климат республики умеренно континентальный, смягчающее влияние Атлантического океана ослаблено. Среднегодовая температура воздуха от 3,0°С до 3,7°С; зимний минимум -46°С, летний максимум 39°С. Зима умеренно суровая, умеренно снежная. Средняя температура января в Чебоксарах -13°С. В северной части глубина промерзания почвы достигает 1 м и более, в средней и южной – 80—90 см. Снежный покров держится пять месяцев. Средняя высота снежного покрова 35-45 см, иногда достигает 90 см, но может и не превышать 15-20 см. За год выпадает от 450 до 700 мм осадков, но крайне неравномерно. Зимние осадки составляют около 39%, весенние - 16%, летние - 31%, осенние - 14% (Чебоксары). За последние 250 лет зарегистрированы 32 засушливых года и 21 случай сильных наводнений. Величина относительной влажности в декабре-январе равна 80—90%, а в мае-июне – около 60%. Преобладают ветры южной и западной четверти. Средняя месячная скорость ветра около 5 м/с. Ветры, скорость которых более 8 м/с, и метели наблюдаются по 6-12 дней в месяце.

Современные ландшафты республики образованы в последниковое время. Поверхность Чувашии - всхолмленная равнина, расчлененная эрозией, с многочисленными маленькими озерами и речками. Большая часть территории (54%) представлена сельскохозяйственными угодьями, из них 80% находятся под пашней, другие – под лугами и пастбищами. Остальная часть занята лесами (33%). Общая площадь лесного фонда республики составляет 633,7 тыс.га. Основные лесные массивы расположены в Присурье и Заволжье. Преобладают сосна, ель, береза, дуб, липа. Значительную часть занимают дубравы. Дуб является символическим деревом Чувашской Республики.

Основными реками, протекающими через территорию республики, являются Волга и Сура. Река Волга протекает в северной части Чувашии практически с запада на восток, протяженность ее в пределах республики составляет 140 км. В пределах Чувашской Республики полностью или частично протекает 2356 рек и ручьев общей протяженностью 8650 км. Наиболее значительными из малых рек являются Большой Цивиль, Малый Цивиль, Аниш, Кубня и Була.

К настоящему времени в республике построено более 3,5 тысяч гидротехнических сооружений с водохранилищами и прудами различного назначения, из них 1062 капитальной постройки. Общий объем воды в них превышает 160 млн.м³.

На территории Чувашии насчитывается 754 озера, большинство которых расположено в поймах рек Сура и Цивиль. Однако крупных озер в республике не имеется. Несмотря на малые размеры, озера имеют большое значение для народного хозяйства густонаселенной республики. Свыше 40 озер объявлены памятниками природы республиканского и местного значения.

В северной части республики преобладают дерново-подзолистые почвы, в центральной - серые лесные, в юго-восточной и на левобережье Суры - черноземные. Большая часть территории расположена в зоне лесостепи, заволжская часть - в подзоне южной тайги.

В соответствии с почвенно-растительными условиями находится и животный мир. Нахождение Чувашии на рубеже разных зоогеографических областей обусловило разнообразие фауны. На территории Чувашии обитает более 60 видов млекопитающих, около 260 видов птиц, более 40 видов рыб, 16 видов земноводных и пресмыкающихся, около 4500 видов позвоночных. Характерными представителями животного мира региона являются: бурый медведь, лось, волк, лисица, рысь, куница, хорь, лис, дикий кабан, заяц, белка, сурок и др.

Важную роль в поддержании экологического равновесия и сохранения биоразнообразия играют особо охраняемые природные территории.

Государственный природный заповедник «Присурский» имеет площадь 9148,5 га. В заповеднике сохраняется 610 видов растений, 110 видов мхов и 38 видов лишайников, таксономические группы животных: бабочек - 318 видов, жуков - 687, муравьев - 17, цикад - 135 видов, птиц - 167 видов, млекопитающих - 45, рыб - 30, пресмыкающихся - 7, земноводных - 7 видов.

Национальный парк «Чаваш вармане» в Шемуршинском районе занимает площадь 25200 га. Здесь сохраняется более 800 видов растений, 120 видов птиц, 19 - рыб, 40 - млекопитающих.

Чебоксарский филиал Главного ботанического сада РАН, расположенный в г. Чебоксары, имеет площадь 176,8 га. В научных коллекциях ботанического сада произрастает более 2,5 тыс. видов, форм и сортов растений из разных стран мира и регионов России.

Леса Заволжья имеют водоохранное и рекреационное значение.

Полезные ископаемые Чувашской Республики

В структуре минерально-сырьевой базы Чувашской Республики ведущее положение занимают общераспространенные полезные ископаемые (ОПИ); строительные материалы, а также индустриальное и горнохимическое сырье. Государственным балансом запасов по состоянию на 1 января 2005 г. учтено 155 месторождений твердых полезных ископаемых, из них вовлечено в разработку 40%. Данное соотношение оптимальное для сбалансированного развития отрасли.

Экономика

Ведущее место в экономике Чувашии занимает промышленный комплекс, который включает три вида экономической деятельности: добычу полезных ископаемых, обрабатывающие производства и производство и распределение электроэнергии, газа и воды. Половина оборота организаций республики приходится на долю промышленного комплекса. В структуре оборота организаций промышленности на долю добычи полезных ископаемых приходится 0,4%, на долю обрабатывающих производств - 77,2% и на долю производства и распределения электроэнергии, газа и воды - 22,4%. Промышленный комплекс республики обеспечивает около 55 % поступлений по налоговым платежам, более 70 % сальдированного финансового результата, трудится свыше 30 % занятого населения. В структуре обрабатывающих производств на долю предприятий производства пищевых продуктов приходится 17,6%, химического производства - 12,1%, производства машин и оборудования - 14,8%, производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования - 15,7%, производства транспортных средств - 12,4%, металлургического производства и производства готовых металлических изделий - 9,8%, текстильного и швейного производства - 5,6%, производства прочих неметаллических минеральных продуктов - 4,8% и прочие - 7,2%.

Экономическая ситуация в промышленном комплексе республики в целом благоприятная, сохраняется тенденция роста. Новейшие разработки и технологии предприятия республики представляются на ежегодных выставках и ярмарках.

Большая работа проводится промышленными предприятиями в области улучшения качества продукции, активно внедряются международные стандарты качества. В настоящее время 38 предприятий имеют сертифицированную систему качества на соответствие международным стандартам ИСО 9000 и 2 предприятие – сертификат на систему экологического менеджмента по ИСО 14000. Создано и обеспечено функционирование в ОАО «АККонд» системы управления качеством и безопасностью пищевых продуктов на основе принципов НАССР.

Чувашская Республика располагает сложившимся и достаточно развитым строительным комплексом, создающим 10,3 % валового регионального продукта, который был создан в советское время для мощного промышленного и жилищного строительства и не растерял своего потенциала в современный период. Здесь функционирует около 2100 организаций различных форм собственности. Численность работающих в строительной отрасли составляет около 40 тыс. человек.

Строительные организации республики способны ежегодно выполнить подрядных работ более чем на 12 млрд. рублей, вводить в эксплуатацию более 700 тыс. кв. м жилья, производить более 500 тыс. куб. м сборного железобетона, до 400 млн. шт. условного кирпича в виде различных мелких стеновых материалов, около 700 тыс. кв. м керамической облицовочной и фасадной плитки, более 3,5 млн. кв. м мягких кровельных материалов, более 4 млн. кв. м линолеума, более 500 тыс. шт. санитарно-керамических изделий.

Особое место в жизни Республики Чувашия, где около 40,0 % населения живет в сельской местности, занимает аграрный комплекс.

Основными культурами, возделываемыми в республике, являются зерновые, картофель, овощи, технические культуры (рапс, конопля, сахарная свекла), кормовые культуры. Традиционная культура - хмель, на Чувашию приходится около 70% всех площадей, занятых насаждениями хмеля в России. Сложившаяся специализация сельского хозяйства на производстве овощей, картофеля, молока, мяса, зерна, технических культур, хмеля и кормов для животноводства соответствует природно-экономическим условиям республики. Традиционным занятием для Чувашии является пчеловодство.

Предприятиями пищевой промышленности перерабатываются все виды произведенной в сельском хозяйстве продукции, которыми в большом ассортименте производятся мясные и молочные продукты, кондитерские, хлебобулочные, макаронные изделия, водка и ликероводочные изделия, безалкогольные напитки, пиво, консервы, крахмалы, крупы, минеральные воды и др.

В Чувашской Республике осуществляется целенаправленная инвестиционная политика, основной целью которой является создание в республике высокоэффективной экономической базы и развитой социальной сферы, создание благоприятного климата для привлечения отечественных и иностранных инвесторов.

В последние годы в республике сохраняется устойчивая тенденция опережающего роста инвестиций в основной капитал по сравнению с темпами роста в целом по России, так в 2001 году темп роста инвестиций в основной капитал в Чувашии составил 117,3% (по России – на 110 %), в 2002 году - 117,8 % (по России – 102,8 %), в 2003 году – 117,9 % (по России – 112,5 %), в 2004 году – 112,2% (по России – 110,9%), в 2005 году (11 месяцев) – 111,1% (по России – 110,2%).

Постоянно ведется поиск новых источников инвестиций - банковские кредиты, гранты и иные формы финансовых вливаний и инвестиций. Сложилось деловое и доверительные отношения с такими авторитетными международными финансовыми институтами, как Всемирный банк, Международный банк реконструкции и развития, Европейский банк реконструкции и развития. Чувашская Республика имеет репутацию надежного делового партнера, эффективно управляющего общесобственными финансами, неукоснительно соблюдающего принятые обязательства.

В качестве инструмента государственной поддержки инвестиционной деятельности в Чувашской Республике используются различные формы: предоставление льгот по уплате республиканских налогов и налога на прибыль организаций, в части зачисляемой в республиканский бюджет; субсидирование процентных ставок по кредитам коммерческих банков и лизинговых платежей; предоставление бюджетных кредитов, инвестиционных налоговых кредитов, государственных гарантий Чувашской Республики под коммерческие кредиты.

На современном этапе внешнеэкономическая деятельность является одним из важнейших направлений развития экономики республики. Внешнеторговый оборот Чувашской Республики в 2005 году составил 214,5 млн. долларов США, в том числе экспорт – почти 131,6 млн. долларов США, сложилось положительное внешнеторговое сальдо. Чувашская Республика

поддерживает торгово-экономические отношения с 67 странами мира. Участники внешнеэкономической деятельности ориентируются на промышленно развитые страны. Лидирующие позиции во внешнеторговом обороте Чувашской Республики занимают Казахстан, Украина, Люксембург, Индия, Германия, Бельгия, США, Китай.

В 2005 году было зарегистрировано 376 участников внешнеэкономической деятельности. Наиболее крупными из них являются ОАО «Химпром», ОАО «Чебоксарский агрегатный завод», ОАО «Промтрактор», ОАО «Вурнарский завод смесевых препаратов», ОАО «Чебоксарский электроаппаратный завод», ООО «Русская керамика», ООО «Промтрактор-Промлит».

В торгово-экономических отношениях Чувашской Республики с государствами СНГ основными партнерами являются Казахстан Украина и Беларусь. С последней, в целях более эффективного развития торгово-экономического сотрудничества, в 2005 году подписан Протокол заседания рабочих групп по координации и развитию сотрудничества между Чувашской Республикой Российской Федерации и Республикой Беларусь на 2005-2006 годы.

По материалам официального сайта Правительства Чувашской Республики

7.4 Схема местоположения объекта оценки на карте города

Таблица 1 Локальные особенности местоположения

Субъект Федерации	Чувашская Республика
Адрес:	Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, садоводческое товарищество "Прямоугольник", уч. №21
Преобладающая застройка	СНТ

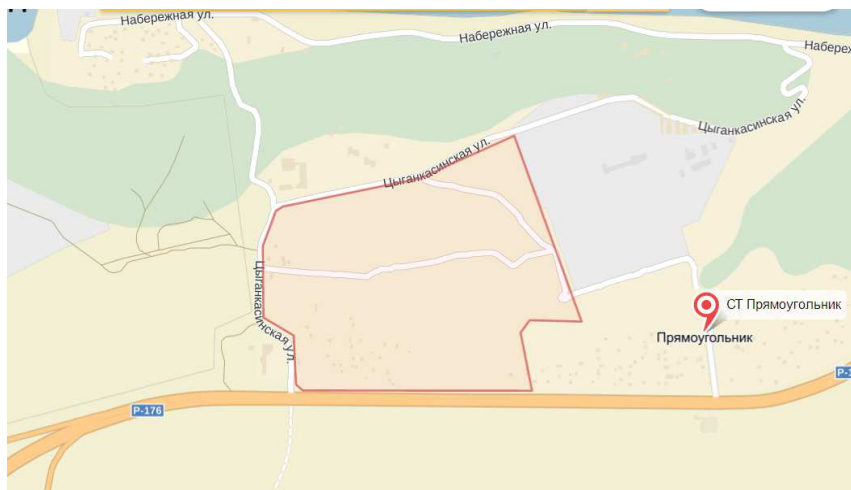


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки на карте Чувашской Республики

7.5 Описание объекта оценки

Адрес (местоположение) земельного участка	Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, садоводческое товарищество "Прямоугольник", уч. №21
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Площадь, кв.м.	390
Кадастровый номер	21:02:010110:177
Кадастровая стоимость, руб.	2 449.20
Вид права	Собственность
Обладатель права	Ишалеев Сергей Алипиевич
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 00-00-4001/5036/2015-7806 от 06.08.2015г. Номер государственной регистрации: 21-21-08/021/2013-001 Дата государственной регистрации: 19.04.2013г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано в представленных заказчиком документах
Целевое назначение участка	Для ведения садоводства
Фактическое использование участка	В настоящий момент не возделывается

7.6 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки:

Дополнительных элементов, которые бы входили в состав объекта оценки, и имели бы специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, Оценщик не выявил.

7.7 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Заклучение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) –

характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

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.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

В данном случае оценка для целей купли-продажи осуществляется исходя из предположения "Как есть". Таким образом, проведение анализа НЭИ считаем нецелесообразным.

8. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

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

Определяющими факторами ликвидности коммерческих объектов являются:

- месторасположение;
- функциональное назначение и фактическое использование;
- объемно-планировочные решения внутри здания;
- техническая оснащенность;
- обеспеченность современными инженерными системами и пр.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Типичный срок экспозиции для каждого сегмента рынка недвижимости определяется в первую очередь характеристиками объекта и его месторасположением. В сегменте торговой и офисной недвижимости наименьший срок экспозиции характерен для объектов площадью до 100 кв.м., расположенных в местах с высокой интенсивностью пешеходных потоков и хорошей транспортной доступностью. Для производственных и складских объектов срок экспозиции напрямую зависит от сложившейся инфраструктуры: подъездных путей, наличия ж/дорожной ветки, стоянки, коммуникаций и т.д.

В период кризиса, характеризующегося неопределенной финансовой ситуацией, прогнозировать сроки экспозиции коммерческой недвижимости достаточно затруднительно. Потенциальные инвесторы занимают выжидательную позицию, предполагая возможное снижение цен, а продавцы не готовы к снижению. С другой стороны бизнесу для развития требуются помещения для ведения деятельности. В такой ситуации наиболее ликвидными оказываются объекты недвижимости стоимостью до 3,0 млн. руб., приобретение которых возможно либо за счет собственных средств, либо за счет средств краткосрочного кредита. Покупка более дорогих объектов требует значительных кредитных ресурсов, получить которые в настоящие время затруднительно.

На ликвидность оцениваемого объекта оказывают влияние следующие факторы:

объект недвижимости находится на территории, где расположены сельскохозяйственные объекты;
состояние объекта позволяет использование его в качестве сельскохозяйственных земель;
коммуникации отсутствуют;

в наличии имеется вся необходимая правоустанавливающая и техническая документация;
экономическая ситуация значительно ограничивает возможности потенциальных покупателей и арендаторов.

Ассоциацией Российских Банков рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект имеет низкую ликвидность, и срок экспозиции его на рынке составит менее 6 месяцев.

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка

в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

9.1 Обоснование выбора подходов для определения рыночной стоимости земельного участка

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик не выбирает применение затратного подхода в отношении земельного участка.

Доходный подход. Доход не применялся, так как отсутствует рынок аренды земельных участков в СНТ.

Сравнительный подход. Для оценки права аренды земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с аналогичным правом на земельные участки, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков г. Новочебоксарск и Чувашской Республики не выявлено достаточной информации о предложениях по земельным участкам. В связи с этим оценщик считает невозможным применение сравнительного подхода.

9.1.1 Выбор метода оценки для определения рыночной стоимости земельного участка

В рамках подходов оценки оценщик считает целесообразным использование следующего метода оценки:

- в доходном подходе - метод сравнения продаж.

9.2 Оценка права собственности земельного участка в рамках сравнительного подхода

9.2.1 Порядок применения сравнительного подхода

Согласно ФСО №7 п22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оценива-

емого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

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

9.2.2 Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

9.2.3 Правила отбора объектов аналогов для проведения расчетов

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При отборе и описании аналогов оценщик руководствуется следующими общими правилами:

- На основе анализа сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, формируется перечень ценообразующих характеристик (элементов сравнения), характерных для рассматриваемого сегмента: Общая площадь, м², Вид права, Категория земель, Разрешенное использование, Наличие построек, Наличие коммуникаций, Особенности местоположения.
- Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка, местоположение (зонирование), наличие коммуникаций.
- Число аналогов не менее трех.
- При отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).
- Информация об аналогах должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве сходного объекта. В Отчете об оценке по каждому аналогу даются значения всех рассматриваемых ценообразующих характеристик.
- В отчете необходимо указывать точную ссылку на источник информации о сходных объектах. При использовании информации из журналов должен быть указан номер журнала (если информация получена из местных СМИ, то необходимо в Приложении к отчету об оценке вставить ксерокопию страницы, содержащей информацию). При использовании информации из порталов сети Интернет необходимо приводить точный адрес Интернет – страницы и ее печатный вариант.

9.2.4 Выбор сопоставимых земельных участков

Для реализации сравнительного подхода был предпринят поиск информации о предложениях на продажу и совершенных сделках купли-продажи аналогичных земельных участков. Дополнительная информация по разрешенному использованию, разрешенному использованию, наличию коммуникаций получена Оценщиком непосредственно от Продавца, контактный телефон представлен в объявлениях (приложение к настоящему отчету). В качестве исходных данных для расчета использована информация о ценах предложений по состоянию на период, приближенный к дате оценки, участков сельскохозяйственного назначения.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Продается земельный участок площадью 10 соток место ровное между д. Аркасы и д. Юраково. До г. Новочебоксарск 500 метров. Свет газ проходят рядом. В процессе перевода под ижс. Торг. Обмен на комнату. Срочно!!!	Продам участок 6 сот., земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 2 км до города Продается участок СНТ Прямоугольник. На участке есть электричество, вода хорошие подъездные пути. Приватизирована, документы к продаже готовы.	Продаю земельный участок в СНТ "Треугольник" с бытовым вагончиком. Имеются плодово-ягодные деревья, кустарники. Проведена магистраль холодной воды, электричество. Подъездные пути имеются. Красивый вид на Волгу. Рядом роща, родник.
Общая площадь, м2	1000	600	550
Вид права	собственность	собственность	собственность
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения садоводства
Наличие построек	свободный	свободный	свободный
Наличие коммуникаций	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют
Особенности местоположения	Расположен в зоне СНТ	Расположен в зоне СНТ	Расположен в зоне СНТ
Вид информации	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	08.11.2015	03.11.2015	19.10.2015
Контактное лицо/телефон	89676609484	89061342733	89278611395
Цена, руб.	550000	380000	320000
Источник информации	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_529528817	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_671966611	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot._snt_dnp_291641510

Оценщиком используются объекты аналоги аналогичные по функциональному назначению, расположению, предложения актуальны на дату оценки. Для проведения оценки оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам

Применительно к объектам настоящей оценки можно утверждать следующее. Рынок аналогичных земельных участков весьма ограничен. Кроме того, его нельзя назвать открытым по причине невозможности фиксации точного значения цен сделок с объектами-аналогами.

В качестве объектов – аналогов были подобраны объекты с соответствующими экономическими и физическими характеристиками.

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

Таблица 2 Расчет рыночной стоимости земельных участков

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес		Продается земельный участок площадью 10 соток место ровное между д. Аркасы и д. Юраково. До г. Новочебоксарск 500 метров. Свет газ проходят рядом. В процессе перевода под ижс. Торг. Обмен на комнату. Срочно!!!	Продам участок 6 сот., земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 2 км до города Продается участок СНТ Прямоугольник. На участке есть электричество, вода хорошие подъездные пути. Приватизирована, документы к продаже готовы.	Продаю земельный участок в СНТ "Треугольник" с бытовым вагончиком. Имеются плодово-ягодные деревья, кустарники. Проведена магистраль холодной воды, электричество. Подъездные пути имеются. Красивый вид на Волгу. Рядом роща, родник.
Общая площадь, м2	390	1000	600	550
Вид права	аренда	собственность	собственность	собственность
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения садоводства
Наличие построек	свободный	свободный	свободный	свободный
Наличие коммуникаций	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют
Особенности местоположения	Расположен в зоне СНТ	Расположен в зоне СНТ	Расположен в зоне СНТ	Расположен в зоне СНТ
Вид информации	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения		08.11.2015	03.11.2015	19.10.2015
Контактное лицо/телефон		89676609484	89061342733	89278611395
Цена, руб.		550000	380000	320000
Источник информации		https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_529528817	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_671966611	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot._snt_dnp_291641510
Цена участка, руб.		550000	380000	320000

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена, руб./м2		550,00	633,33	581,82
Корректировка на уторгование		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена		478,50р.	551,00р.	506,18р.
Корректировка на объем передаваемых прав, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м2		478,50р.	551,00р.	506,18р.
Корректировка на финансовые условия		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2		478,50р.	551,00р.	506,18р.
Корректировка на условия продажи		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2		478,50р.	551,00р.	506,18р.
Корректировка на состояние рынка		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2		478,50р.	551,00р.	506,18р.
Корректировка на местоположение		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2		478,50р.	551,00р.	506,18р.
Корректировка на общую площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м2		478,50р.	551,00р.	506,18р.
Корректировка на категорию и разрешенное использование земель		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2		478,50р.	551,00р.	506,18р.
Корректировка на наличие коммуникаций		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2		478,50р.	551,00р.	506,18р.
Сумма модулей относительных корректировок без учета корректировки на торг, %		0,00%	0,00%	0,00%
Итого рыночная стоимость, руб./м2	511,89			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	200 000			

9.2.5 Обоснование корректировок

1. Поправка на имущественные права. У оцениваемого участка определяется стоимость права собственности, и объекты-аналоги - в собственности. Корректировка не вводится.

2. Поправка на условия финансирования. Предусматривается, что оплата происходит денежными средствами. Коэффициент корректировки будет равен единице.

3. Поправка на дату предложения. По состоянию на дату оценки, все подобранные аналоги находятся в стадии реализации, в связи с этим заявленная на них стоимость на текущий момент не корректируется.

4. Поправка на местоположение отражает изменение стоимости объекта недвижимости в зависимости от географического расположения объекта оценки и объектов-аналогов. Корректировка не вводится, поскольку расположение объекта оценки и аналогов равнозначно.

5. Поправка на площадь. Корректировка на площадь, как правило, трудноопределима для земельных участков в условиях ограниченного числа предложений на рынке недвижимости Чувашской Республики. Даная корректировка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости. Том 3. "Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков", 2014г. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Н.Новгорода (Лейфер Л.А.).

6. Поправка на инженерную инфраструктуру отражает изменение стоимости объекта в зависимости от наличия коммуникаций, необходимых для эксплуатации объекта по основному назначению и принята равной для объектов - аналогов 1,00, поскольку у всех объектов, как и оцениваемого, есть доступ к коммуникациям электроснабжения, водопровода, канализации, отопления.

7. Скидка на торг учитывает то, что цены аналогов - это цены предложения, а не цены сделки, потому вводится корректировка на торг. Даная корректировка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости. Том 3. "Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков", 2014г. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Н.Новгорода (Лейфер Л.А.). Корректировка -13%.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.

В результате внесения корректировок было получено 3 значения стоимости квадратного метра (по числу аналогов). После внесения корректировок, необходимо полученные стоимостные величины свести к одному, для этого Оценщик нашел среднеарифметическое значение стоимостей трех аналогов.

В результате анализа сделок и корректировки, полученных базовых значений, рыночная стоимость права собственности земельного участка согласно сравнительного подхода определилась следующим образом:

№	Наименование объекта	Общая площадь, м ²	Средняя стоимость 1 м ² , по результатам анализа рынка, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1.	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения садоводства, площадью 390 кв.м., адрес (местонахождение): Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, садоводческое товарищество "Прямоугольник", уч. №21	390	790,91	511,89

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов не требуется, т.к. при расчете его стоимости применялся один подход.

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа, можно сделать следующее заключение: по мнению оценщика, рыночная стоимость Объекта оценки для целей и на дату настоящей оценки составляет:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, НДС не облагается*, руб.
1.	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения садоводства, площадью 390 кв.м., адрес (местонахождение): Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, садоводческое товарищество "Прямоугольник", уч. №21	200 000

*Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).

**Рыночная стоимость земельного участка составляет:
Двести тысяч рублей.**

Оценщик _____ Р.И.Аксененко

12. НОРМАТИВНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон « Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ от 29.07.1998г.;
2. ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7, ФСО№9.
3. Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2007 г. N 157-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
4. Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Утверждены Министерством легкой промышленности СССР и согласован с Госстроем СССР 14 июля 1970 года.
5. Общая часть к сборникам УПВС, консультации по вопросам оценки недвижимости. Утверждены Министерством легкой промышленности СССР и согласован с Госстроем СССР 14 июля 1970 года.
6. Единые нормы амортизационных отчислений, утверждённые Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072;
7. Постановление Госкомитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 года , № 94, «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов строок»;
8. Постановление Госстроя СССР от 6 июня 1990 года № 14 – Д «Об утверждении изменения сметной стоимости строительства для перехода к ценам на 01 января 1991 года».
9. Методика определения физического износа гражданских зданий утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г №404.
10. ВСН 53-86(р), правила оценки физического износа жилых зданий, утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года № 446.
11. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости, 1995г.;
12. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости / под ред. Е.П. Ким, "Экспертное бюро - М". Москва, 1997;
13. С.В. Гриненко Экономика недвижимости, Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004 (www.aup.ru);
14. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика 2005;
15. Е.С. Озеров «Экономический анализ и оценка недвижимости «Москва 2007г.
16. Оценка бизнеса: учебник/ под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика 2000;
17. Методическое пособие «Методологические и практические вопросы оценки земельных участков» Галушка А.С. – Президент РКО, Третьякова Г.Б. – член Экспертного Совета РКО, М., 2006
18. Мирзоян Н.В., Управление и оценка недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2007. – 251 с.
19. Оценка стоимости недвижимости / Под редакцией Грибовского С.В., Ивановой Е.Н., Львова Д.С., Медведевой О.Е. – М.: Изд-во «Интерреклам», 2003.
20. Симонова Н.Е. Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебник – М.: ИКЦ Март: Ростов н/Д, 2006.
21. Проект технического задания (технических указаний) на определение рыночной стоимости права аренды (имущественное право пользования или владения) земельным участком, находящимся в собственности Российской Федерации, в виде периодических платежей / «Росимущество» , Москва 2006.
22. Учебное пособие по дисциплине «Основы оценочной деятельности» / Под ред. к.э.н., доцента Косоруковой И.В. – Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, 2003г).
23. Методическое пособие к.т.н. Яскевич Е.Е. «Секреты проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа), прибыль предпринимателя и внешний износ, оценка инфраструктурных комплексов» М. «НПЦПО» 2007 г.
24. "Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости" / под ред. Е.П. Ким, "Экспертное бюро - М". Москва, 1997.
25. Оценка стоимости земельных участков, учебное пособие, под редакцией д.э.н. Федотовой М.А., Москва издательство «Кнорус», 2007 год.
26. Орлов А.И. Прикладная статистика: учебник – М.: Издательство «Экзамен», 2006.
27. «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем» (С. Грибовский, С. Сивец, И. Левыкина) , <http://binfo.zp.ua/articles.shtml>.
28. «Применение статистических методов в экспертной оценке» (С. Сивец, Л. Баширова) , <http://binfo.zp.ua/articles.shtml>.
29. Использование метода анализа иерархий для согласования результатов оценки стоимости имущества Захарова Е.А., <http://roo.khv.ru/archive.htm> .
30. Математические методы в экономике, учебник под редакцией д.з.н. профессора А.В.Сидоровича, Москва издательство «Дело и сервис», 2004 год.
31. Как сдать «экзамен совести» или «О проблеме согласования результатов оценки (доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003 г., г. Алушта) (С. Сивец) , <http://binfo.zp.ua/articles.shtml>.
32. Оценка стоимости земельных участков, учебное пособие, под редакцией д.э.н. Федотовой М.А., Москва издательство «Кнорус», 2007 год.
33. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта и технической эксплуатации производственных зданий и сооружений предприятий промышленности, строительных материалов. Министрстро промышленности строительных материалов СССР 5.11.1979г.
34. Власов А.Д. Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях. - Имущественные отношения в РФ. – 2005. - №1. – С. 3-9.
35. Галасюк В.В. Об определении понятия «ликвидационная стоимость»//Финансовые услуги.-1999.-N1-2.-С.58-60.
36. Лейфер Л. А. «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости» 2010г. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2010 год http://www.labrate.ru/discus/messages/6467/2011_table-results-22228.doc

ПРИЛОЖЕНИЯ

Яндекс https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_529528817

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям Новочёбоксарск Найти

Все объявления в Новочёбоксарске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Размещено 8 ноября в 21:42 [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 121, сегодня 12

Цена **550 000 руб.**

Продавец **Александр**
[☎ 8 987 660-94-84](#) [✉ Написать сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Чувашия, Новочёбоксарск

Продам участок 10 сот., земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 1 км до города
 Продаётся земельный участок площадью 10 соток место ровное между д. Аркасы и д. Юраково. До г. Новочёбоксарск 500 метров. Свет газ проходят рядом. В процессе перевода под ижс. Торг. Обмен на комнату. Срочно!!!

Номер объявления: 529528817

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [⚠ Пожаловаться](#) [↗ Поделиться](#)

https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_529528817

Яндекс https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_671966611

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям Новочёбоксарск Найти

Все объявления в Новочёбоксарске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

Размещено 3 ноября в 13:02 [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 46, сегодня 3

Цена **380 000 руб.**

Агентство **Валера**
 на Avito с марта 2015
[☎ 8 906 134-27-33](#)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Чувашия, Новочёбоксарск
 Адрес Новочёбоксарск

Продам участок 6 сот., земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 2 км до города
 Продаётся участок СНТ Прямоугольник. На участке есть электричество вода хорошие подъездные пути. Приватизирована документы к продаже готовы.

Номер объявления: 671966611

[★ В избранное](#) [⚠ Пожаловаться](#) [↗ Поделиться](#)

Похожие объявления: [👁 10](#)

https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_671966611

Яндекс https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot_snt_dnp_291641510 USD 64.39

Главная страница Я... Сервисы Яндекса Почта Главная страница Я... Сервисы Яндекса Часто посещенные Начальная страница Лента новостей

Все объявления в Новочебоксарске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 5.5 сот. (СНТ, ДНП)

Размещено 19 октября в 22:13 ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 472, сегодня 1

Цена **320 000 руб.** ...

Продавец **Татьяна**
8 927 861-13-95 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Чувашия, Новочебоксарск

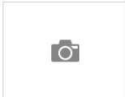
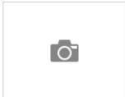
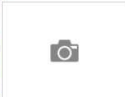
Продам участок 5.5 сот., земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 2 км до города

Продаю земельный участок в СНТ "Треугольник" с бытовым вагончиком. Имеются плодово-ягодные деревья, кустарники. Проведена магистраль холодной воды, электричество. Подъездные пути имеются. Красивый вид на Волгу. Рядом роща, родник.

Номер объявления: 291641510

Написать продавцу В избранное Пожаловаться Поделиться

Похожие объявления: **топик**



Участок 8 сот. Участок 12 га Участок 5 сот. Участок 6 сот. Участок 15 сот.

https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot_snt_dnp_291641510

