



Общество с ограниченной ответственностью
«Республиканское агентство независимой экспертизы и
оценки»

Республика Мордовия, г. Саранск, пр. Ленина, д. 1, пом. 9
e-mail: ooo.raneo@mail.ru, телефон: 8(8342) 31-28-48

ОТЧЕТ № 129/09/2019

об оценке рыночной стоимости долей в праве общей долевой собственности на земельные участки, расположенные по адресу:
Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д.1

Дата оценки:

02 сентября 2019 года

Дата составления отчета:

04 сентября 2019 года

Заказчик:

**Финансовый управляющий ИП Лопатина Алексея
Станиславовича Рыбкин Вадим Владимирович,**
действующий на основании решения Арбитражного
суда Республики Мордовия, по делу №А3-6979/2016 от
27 августа 2019 года

Оценщик:

Князькин Виталий Павлович
Член Некоммерческого партнерства «Сообщество
специалистов-оценщиков «СМАО» и включен в реестр
оценщиков за регистрационным номером 3538.

Саранск, 2019г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Финансовому управляющему
ИП Лопатина А.С.
Рыбкину В.В.

Уважаемый Вадим Владимирович!

Согласно договору №92/2019 на оказание услуг по оценке от 02 сентября 2019 года ООО «РАНЭО» выполнило работу по оценке рыночной стоимости долей в праве общей долевой собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д. 1.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений.

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, представленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее проверку, и рассматривал ее как достоверную. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

В соответствии с имеющимися у нас данными и в результате анализа комплекса факторов, влияющих на величину полученных результатов, мы пришли к выводу, что рыночная стоимость долей в праве общей долевой собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д. 1, по состоянию на 02 сентября 2019 года составляет:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
1	7/150 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:77, площадью 14 649 кв.м.	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д.1	967 000
2	1/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:75, площадью 160 кв.м.		87 000

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с изменениями); с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298, с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299, с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, со стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», утвержденными Советом НП «СМАО» (Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года).

Отчет выполнен в повествовательной форме. Основная информация по оценке стоимости отражена в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные пояснения и комментарии. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной в настоящем Отчете, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
и.о. директора ООО «РАНЭО»



В.П. Князькин

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Сопроводительное письмо	2
1.	Основные факты и выводы	4
2.	Задание на оценку	4
3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
4.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	6
5.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	7
6.	Используемая терминология	8
7.	Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
8.	Особенности земельных участков как объекта оценки	10
9.	Анализ наиболее эффективного использования	11
10.	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	11
11.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	21
12.	Согласование результатов	26
13.	Итоговый результат оценки	27
14.	Список использованной литературы	27
	Приложения	28

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки: договор №92/2019 на оказание услуг по оценке от 02 сентября 2019 года.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- 7/150 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:77, площадью 14 649 кв.м., расположенный по адресу: 430001, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д. 1;

- 1/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:75, площадью 160 кв.м., расположенный по адресу: 430001, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д. 1.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

В процессе проведенных работ по оценке, в рамках трех подходов получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 1. Результаты оценки

Наименование	Наименование подхода		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
7/150 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:77, площадью 14 649 кв.м.	Имеет обоснованный отказ от использования (см. п. 10.1)	967 000	Имеет обоснованный отказ от использования (см. п. 10.1)
1/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:75, площадью 160 кв.м.	Имеет обоснованный отказ от использования (см. п. 10.1)	87 000	Имеет обоснованный отказ от использования (см. п. 10.1)

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Произведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость долей в праве общей долевой собственности на земельные участки расположенные по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д. 1., по состоянию на 02 сентября 2019 года, составляет:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
1	7/150 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:77, площадью 14 649 кв.м.	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д.1	967 000
2	1/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:75, площадью 160 кв.м.		87 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Результаты оценки могут использоваться только в соответствии с указанной целью и относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки:

- 7/150 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:77, площадью 14 649 кв.м., расположенный по адресу: 430001, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д. 1;

- 1/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:75, площадью 160 кв.м., расположенный по адресу: 430001, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д. 1.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: собственность.

Собственник: Лопатин Алексей Станиславович Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Ульянова, д. 75, к. 104. ИНН 132802906229, СНИЛС 086848-204-14.

Цель оценки: определение рыночной стоимости

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: результаты оценки могут использоваться только в соответствии с указанной целью и относятся к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете.

Дата оценки: 02 сентября 2019 года.

Дата составления отчета: 04 сентября 2019 года.

Срок проведения оценки: 02-04 сентября 2019 года.

Порядковый номер отчета: 129/09/2019.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: см. раздел 4 настоящего отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Сведения о Заказчике оценки

Наименование Заказчика	Финансовый управляющий ИП Лопатина А.С. Рыбкин В.В. действующий на основании определения Арбитражного суда Республики Мордовия, по делу №А39-6979/2016 от 27 августа 2019 года
Адрес место нахождения	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Ульянова, д. 75А, к. 104
Реквизиты заказчика	ОГРНИП 314131002700018, ИНН 132802906229, СНИЛС 086-848-204-14

Таблица 3. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Князькин Виталий Павлович
Местонахождение	Республика Мордовия, г. Саранск, пр. Ленина, д. 1, пом. 9
Контактная информация	тел. 89625919966, e-mail: ta006@mail.ru
Информация о членстве в СРОО	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 3538.
Местонахождение СРОО	127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Диплом о профессиональной переподготовке</u> серия ПП-I № 697299 от 15 сентября 2011 года, выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет». - <u>Свидетельство о повышении квалификации</u> Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» по программе «Оценочная деятельность», рег. №1291, выдано 27 августа 2014 года. - <u>Квалификационный аттестат</u> в области оценочной деятельности №012441-1 от 21 мая 2018 года по направлению «Оценка недвижимости», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». - <u>Квалификационный аттестат</u> в области оценочной деятельности №009193-3 от 04 апреля 2018 года по направлению «Оценка бизнеса», выданный Федеральным бюджетным учреждением

	«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». - <u>Квалификационный аттестат</u> в области оценочной деятельности №000303-2 от 06 октября 2017 года по направлению «Оценка движимого имущества», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01 февраля 2010 года
Сведения о страховании ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-547-060242/19, выдан СПАО «Ингосстрах». Срок действия: с 29.08.2019 г. по 28.08.2020 г.
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Республиканское агентство независимой экспертизы и оценки»
ОГРН	1141326004049
Дата присвоения ОГРН	06 ноября 2014 года
Местонахождение	430005, Республика Мордовия, г. Саранск, пр-кт Ленина, д. 1, пом. 9
Контактная информация юридического лица	e-mail: ooo.raneo@mail.ru, телефон: (8342) 31-28-48
Сведения о страховании ответственности юридического лица	ОАО «АльфаСтрахование», полис № 9091R/776/00025/8 на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок страхования: с 24.11.2018 г. по 23.11.2019 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет (далее – Оценщики) настоящим заявляют, что:

- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого – либо аспекта отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичного имущества;
- оценщик не проводил обследование имущества, полагаясь на сведения, предоставленные заказчиком;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик,
действительный член НП «СМАО»



В.П. Князькин

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта.

2. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все наглядные материалы представлены в отчете исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об оцениваемых объектах.

3. 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). Выявление указанных скрытых признаков физического износа может быть произведено профильными специалистами с использованием инструментальных средств контроля.

На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

1. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объектов оценки, и, следовательно, на их стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

2. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Оценка проведена в объеме предоставленных Заказчиком документов, проверка их достоверности Оценщиком не проводилась.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник получения информации.

4. На основании вышеизложенного при проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг. Оценщик в своих выводах исходит из сложившейся конъюнктуры рынка на дату оценки, и не берет на себя ответственность за возможное изменение цены оцениваемого актива в ближайшей перспективе под действием различных непрогнозируемых факторов в период кризиса.

5. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, лишь в указанных в нем целях и с учетом указанных допущений и ограничений.

2. Результаты оценки могут быть использованы только в указанных в Отчете об оценке целях.

3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

6. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

7. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

8. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.

9. Документы и фотоматериалы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

10. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.

Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Ниже в таблице 4 приведен перечень использованных стандартов и обоснование их применения в рамках настоящего отчета:

Таблица 4. Список используемых стандартов

№ n/n	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание применения в рамках настоящего отчета
1	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.	-	Обусловлено обязательностью применения
2	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО-1)	Приказ МЭРТ ¹ РФ №297 от 20.05.2015г., Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г	Обусловлено обязательностью применения
3	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2)	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г., Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г	Обусловлено обязательностью применения
4	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3)	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г., Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г	Обусловлено обязательностью применения
5	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г.	Обусловлено обязательностью применения
6	Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАО» 2016 г.	Утверждены решением Совета Партнерства НП «СМАО» протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 г.	Обусловлено членством оценщика в НП «СМАО», обязанного соблюдать стандарты оценки НП «СМАО»

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Цель оценки имущества – определение стоимости объекта оценки, конкретного вида.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая.

Рыночная стоимость - это 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;

¹ Министерство экономического развития и торговли.

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

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат, необходимых для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Дата оценки - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

Объект аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Экономический срок службы - период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

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

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Недвижимость (объект недвижимости, недвижимое имущество) определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней.

Земельный участок – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

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

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком, и являются отдельными Приложениями к настоящему отчету:

7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 5. Описание земельного участка с кадастровым номером 13:23:1005080:77

Месторасположение	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д. 1
-------------------	---

Общая площадь участка, кв.м.	14 649
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Имеющиеся улучшения	Нежилые здания и сооружения
Подъезд	Осуществляется по асфальтированной дороге
Инженерные коммуникации	Центральные коммуникации подведены
Топография местности	Участок имеет спокойный рельеф

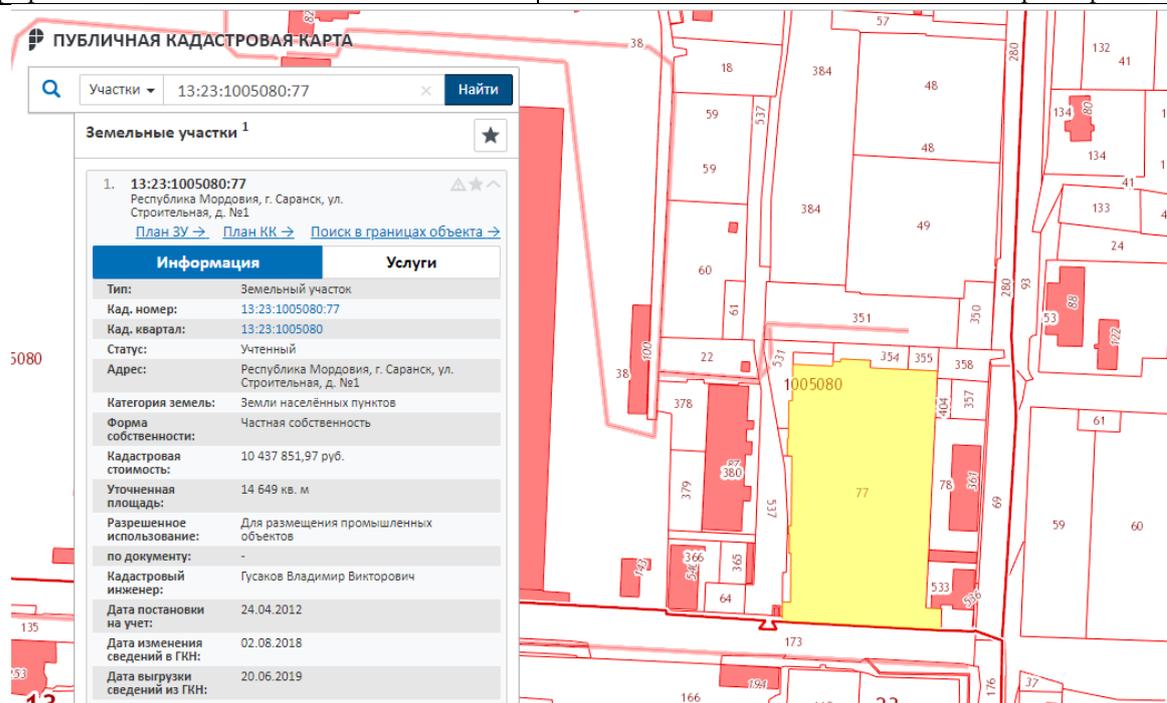
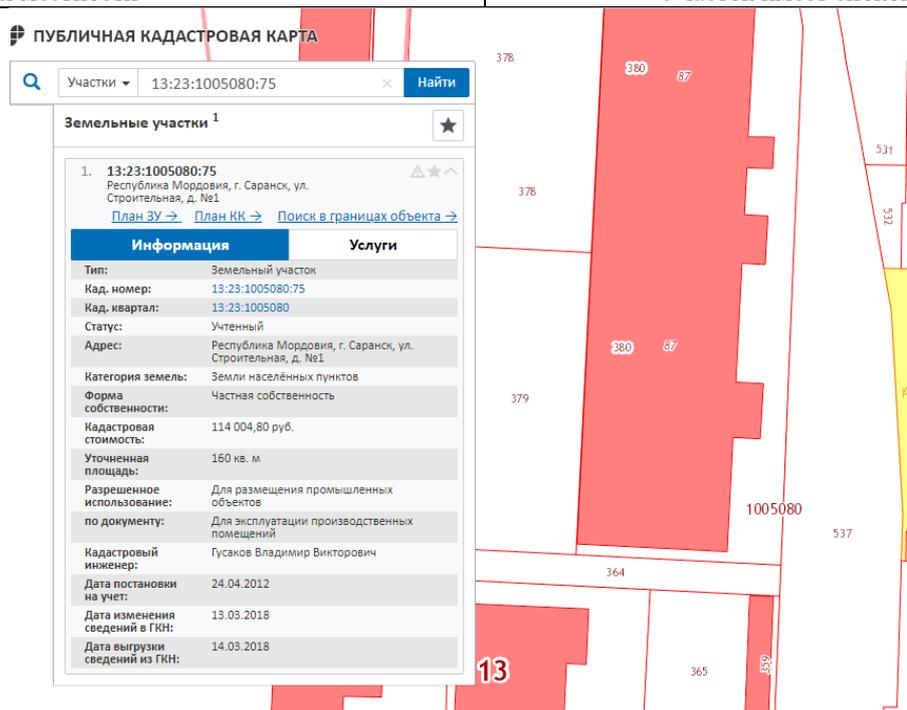


Таблица 6. Описание земельного участка с кадастровым номером 13:23:1005080:75

Месторасположение	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д.1
Общая площадь участка, кв.м.	160
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Имеющиеся улучшения	Нежилые здания и сооружения
Подъезд	Осуществляется по асфальтированной дороге
Инженерные коммуникации	Центральные коммуникации подведены
Топография местности	Участок имеет спокойный рельеф



8. ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок – часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

При оценке земельного участка необходимо учитывать все улучшения, которые позволяют его эффективно использовать.

Специфика и уникальность земли как объекта оценки определяется следующим:

1. невозможно свободное воспроизводство земельного участка в отличие от других объектов недвижимости. Земля является ограниченным природным ресурсом;
2. каждый земельный участок неподвижен, т.е. имеет фиксированное местоположение;
3. возможно многоцелевое использование земли:
 - как средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания,
 - как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения других объектов недвижимости;
4. земельный фонд является основой жизни и деятельности человека, он обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фонда. Владение. Пользование и распоряжение землей осуществляется свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;
5. в отличие от других объектов недвижимости срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Кроме того, в условиях ограниченности предложения земельных участков под застройку стоимость земли, в отличие от стоимости зданий и сооружений, со временем увеличивается. Данная особенность учитывается при расчете коэффициента капитализации для земли;
6. использование и охрана земли в Российской Федерации осуществляется с учетом того, что земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с МСО 2007², под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного земельного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

² IVS, 7th Edition, 2007, General Valuation Concepts and Principles.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Местоположение, рельеф, площадь земельных участков, а также отсутствие законодательных ограничений позволяют построить на нем объекты различного назначения: жилые дома, гостиницу, объект торгового, производственно-складского и пр. назначения, однако, разрешенным использованием земельных участков является размещение промышленных объектов, поэтому наиболее эффективным использованием земельных участков в настоящем отчете принято их разрешенное использование.

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

10.1 Анализ внешней среды функционирования объекта оценки

В настоящем разделе производится анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация, тенденции рынка недвижимости региона расположения объекта оценки.

10.1.1 Обзор общеэкономической ситуации в РФ

Федеральная служба государственной статистики опубликовала очередную информацию о социально-экономическом положении Российской Федерации, сложившемся в первые три месяца текущего года.

Производство товаров и услуг. Индекс физического объема валового внутреннего продукта во II квартале 2019 года относительно соответствующего периода 2018 года по предварительной оценке составил 100,9%.

Промышленное производство.

- в январе-июле 2019 года по сравнению с январем-июлем 2018 года – 102,6%;
- в июле 2019 года по сравнению с июлем 2018 года – 102,8%;
- в июле 2019 года по сравнению с июнем 2019 года – 99,3%.



Сельское хозяйство. Объемы производства сельскохозяйственной продукции составили в первом квартале текущего года 645,8 миллиардов рублей. Яровых культур посеяно в 3,1 раза больше, чем в 2018 году (502 тысячи гектаров земли), зерновых — в 3 раза больше (352 тыс. гектаров).

Поголовье рогатого скота уменьшилось по сравнению с прошлым годом примерно на 0,9%. Только свиней стало больше на 3,4%. При этом обеспеченность скота едой на 6,3% меньше, чем в аналогичный период 2018 года.

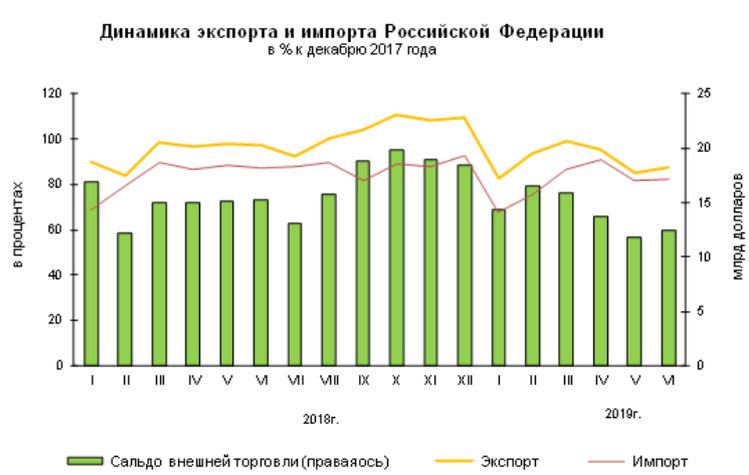
Строительство и транспорт. За три месяца года было выполнено строительных работ на сумму 1451,2 млрд. рублей, что на 0,2% больше, чем в прошлом году. За этот же период построено 197,3 тысяч новых квартир.

Грузооборот транспорта составил 1421,6 миллиарда тонно-километров:

- ж/д — 651,9 млрд.
- авто — 57,1 млрд.
- морской — 8,9 млрд.
- водный внутренний — 6,2 млрд.
- воздушный — 1,6 млрд.
- трубопроводный — 687 млрд.

Торговля внутри страны и внешнеторговый оборот.

В I полугодии 2019 г. внешнеторговый оборот России составил, по данным Банка России, 319,4 млрд долларов США (96,4% к I полугодью 2018 г.), в том числе экспорт – 202,1 млрд долларов (96,1%), импорт – 117,3 млрд долларов (97,0%). Сальдо торгового баланса оставалось положительным, 84,8 млрд долларов США (в I полугодии 2018 г. – положительное, 89,5 млрд долларов).



Динамика изменения цен.

В июле 2019 г. во многих рассматриваемых зарубежных странах наблюдалось снижение потребительских цен по сравнению с предыдущим месяцем, в том числе в Армении, Италии, Португалии, Греции, Испании оно было довольно существенным – на 1,1-1,9%.

Вместе с тем в ряде государств был отмечен заметный прирост цен. Например, в Турции июльские цены были выше июньских в среднем на 1,4%, в Болгарии – на 1,3%, Нидерландах – на 0,9%, Дании – на 0,7%.

Наиболее значительное увеличение потребительских цен за период с начала текущего года отмечалось на Мальте (на 6,5%) и в Турции (на 6,4%).

В России в июле по сравнению с предыдущим месяцем потребительские цены стали выше на 0,2% (в среднем по ЕС – снизились на 0,3%), с начала 2019 г. – увеличились на 2,7% (в ЕС увеличились на 1,0%).

В июле среди стран Европейского союза наибольшее увеличение потребительских цен на продукты питания по сравнению с июнем с.г. было отмечено в Швеции (на 2,0%) и Дании (на 0,9%); за период с начала года – в Польше (на 6,0%), Словакии, Венгрии, Литве, Эстонии (на 4,5-5,7%).

В ряде государств ЕС было зафиксировано снижение цен на продовольствие, наиболее заметным оно было в Латвии, Румынии, Финляндии (на 0,8-1,1% по сравнению с июнем 2019 г.).

В России потребительские цены на продукты питания по сравнению с предыдущим месяцем снизились на 0,4% (в среднем по ЕС – возросли на 0,1%), с начала 2019 г. – увеличились на 3,0% (в ЕС – на 1,8%).

По сравнению с предыдущим месяцем в июле 2019 г. в ЕС наиболее заметно возросли потребительские цены на мясо и мясopодукты. Подорожали также хлебобулочные изделия и

крупы; рыба и морепродукты; молочные изделия, сыры и яйца; сахар, джем, мед, шоколад и конфеты.

Среди стран Европейского союза цены на мясо и мясопродукты более всего повысились в Швеции (на 2,5%), Литве (на 2,4%), Австрии, Венгрии, Греции, Эстонии (на 1,2-1,3%).

В то же время в июле в большинстве стран ЕС наблюдалось сезонное снижение цен на фрукты и овощи. Фрукты существеннее всего подешевели за месяц в Греции (на 8,7%), Испании, Италии, Чехии, Финляндии (на 2,4-2,9%); овощи – в Латвии (на 9,5%), Румынии (на 7,0%), Финляндии (на 6,5%), на Кипре, в Чехии, Словакии, Эстонии (на 3,6-5,3%).

В России в июле наибольшее снижение цен было отмечено на овощи – на 7,0% (в среднем по странам Европейского союза овощи стали дешевле на 0,3%). На сахар, джем, мед, шоколад и конфеты потребительские цены снизились на 0,7% (в ЕС цены на эту группу товаров увеличились на 0,2%).

Цены на хлебобулочные изделия и крупы; мясо и мясопродукты; рыбу и морепродукты; масла и жиры выросли на 0,4% (в ЕС цены на мясо и мясопродукты увеличились на 0,5%; на хлебобулочные изделия и крупы, а также на рыбу и морепродукты – на 0,2%; на масла и жиры – в среднем не изменились).

Молочные изделия, сыры и яйца подорожали на 0,3% (в странах ЕС – в среднем на 0,2%); фрукты – на 0,2% (в ЕС – подешевели на 1,0%).

По сравнению с декабрем 2018 г. в ЕС наиболее заметно увеличились потребительские цены на плодоовощную продукцию, а также на мясо и мясопродукты.

При этом фрукты значительнее всего подорожали в Словакии (на 21,9%), Венгрии (на 19,5%), Болгарии (на 18,6%), Румынии, на Кипре, в Польше, Словении (на 12,2-16,0%); овощи – в Польше (на 14,2%), Литве, Латвии, Эстонии, Швеции (на 11,3-13,5%); мясо и мясопродукты – в Польше, Болгарии, Словакии, Литве, Словении, Венгрии (на 5,6-7,8%).

В то же время за этот период во многих государствах Европейского союза снизились цены на масла и жиры.

В России в июле 2019 г. по сравнению с декабрем 2018 г. наибольший прирост потребительских цен был отмечен на фрукты – 11,5% (в ЕС прирост составил 2,8%).

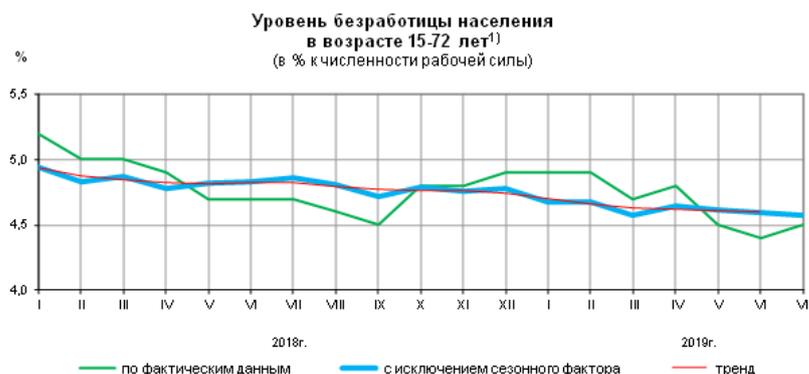
Хлебобулочные изделия и крупы подорожали на 5,1% (в ЕС – на 1,4%), овощи – на 4,8% (в среднем по ЕС – на 2,9%).

Цены на рыбу и морепродукты увеличились на 3,2% (в ЕС – на 1,3%); на масла и жиры – на 2,4% (в среднем по ЕС цены на них снизились на 0,9%); на мясо и мясопродукты – на 1,3% (в ЕС увеличились на 2,5%); на сахар, джем, мед, шоколад и конфеты – на 1,0% (в ЕС увеличились на 1,4%); на молочные изделия, сыры и яйца – на 0,6% (в ЕС увеличились на 0,7%).



Как живет население в России, и кто зарабатывает больше всего. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2019 г. составила 75,6 млн человек, из них 72,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,4 млн человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в июле 2019 г. составил 4,5%, как для населения в возрасте 15 лет и старше, так и для населения в возрасте 15-72 лет.



Уровень занятости населения (отношение численности занятого населения к общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) в июле 2019 г. составил 59,7%.

В конце июля 2019 г. в органах службы занятости населения (по данным Роструда) состояло на учете в качестве безработных 727 тыс. человек, что на 2,5% меньше по сравнению с июнем 2019 г. и на 5,3% больше по сравнению с июлем 2018 года.

Среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин в июле 2019 г. составила 46,7%, городских жителей – 66,6%, молодежи до 25 лет – 26,3%, лиц, не имеющих опыта трудовой деятельности – 26,5%.

Уровень безработицы среди сельских жителей (6,5%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (3,8%). В июле 2019 г. это превышение составило 1,7 раза.

На 1 августа 2019 г., по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства), **суммарная задолженность** по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности составила **2752,6 млн рублей** и по сравнению с 1 июля 2019 г. увеличилась на 182,9 млн рублей (на 7,1%).

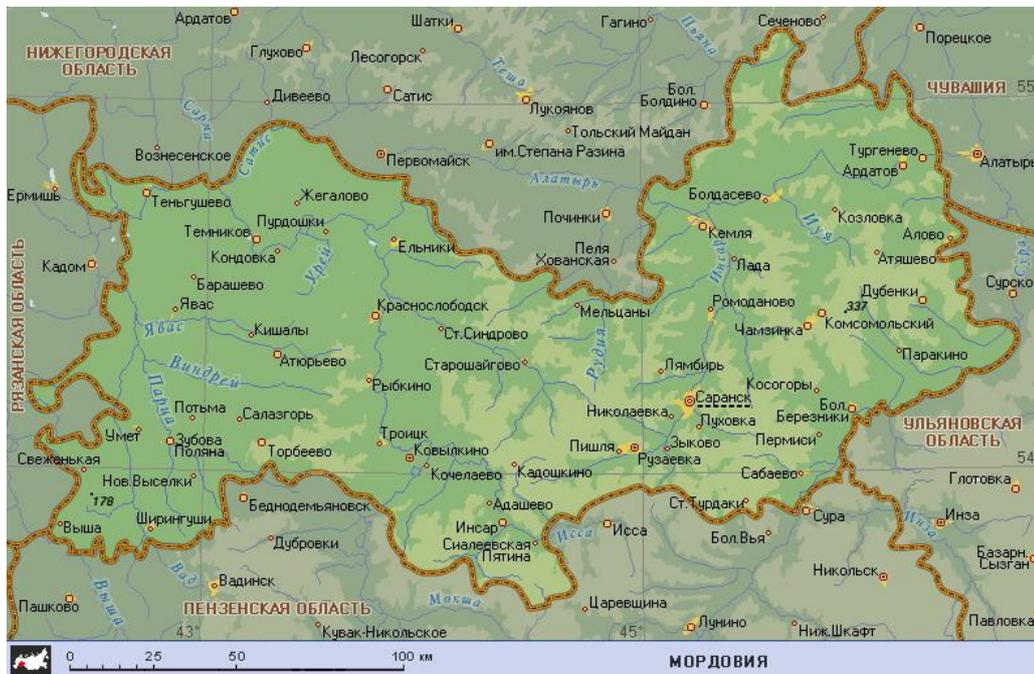


Из общей суммы невыплаченной заработной платы на долги, образовавшиеся в 2019 г., приходится 1213,9 млн рублей (44,1%), в 2018 г. – 697,4 млн рублей (25,3%), в 2017 г. и ранее – 841,3 млн рублей (30,6%).

Задолженность по заработной плате на 1 августа 2019 г. имела перед **42,5 тыс. человек** (менее 1% работников по обследуемым видам экономической деятельности), из них 46% – работники обрабатывающих производств; 17% – строительства; 12% – добычи полезных ископаемых; 9% – сельского хозяйства, охоты и предоставления услуг в этих областях, лесозаготовок.

10.1.2 Общие сведения о Республике Мордовия

Даты образования: Мордовской автономной области – 10 января 1930 г., Мордовской АССР – 20 декабря 1934 г. Принятие Декларации о государственном суверенитете республики – декабрь 1990 г. Столица – г. Саранск (295,3 тыс. жителей на 1 января 2008 г.), основан в 1641 г. Расстояние от Москвы до Саранска 642 км. Регион входит в Приволжский Федеральный округ.



Население республики по данным на 1 января 2009 г. составляет 833,0 тыс. человек в т. ч.: городское – 502,0 и сельское – 331,1 тыс. человек. Национальная структура населения (по переписи на 9 октября 2002 г.), процентов: мордва – 31,9, русские – 60,8, татары – 5,2, другие национальности – 2,1. Республика Мордовия относится:

- к I-му территориальному поясу;
- ко II-му климатическому району.

Географическое положение. Республика Мордовия расположена на востоке Восточно-Европейской равнины в бассейне реки Волги. Протяженность территории с севера на юг – 100 км, с запада на восток – 300 км. Мордовия граничит: на юге – с Пензенской областью, на западе – с Рязанской областью, на северо-востоке – с Чувашской республикой, на юго-востоке – с Ульяновской областью и на севере — с Нижегородской областью.

Природные условия. Территория Мордовии – равнина, изрезанная густой сетью балок. Высоты – от 100 до 300 м над уровнем моря. Реки принадлежат к бассейнам рек Оки и Волги, крупнейшие из мордовских рек: Мокша, Вад, Сатис и Сивинь. Почвы черноземные. Леса занимают 24% территории республики (из деревьев преобладают береза, дуб и осина). Мордовия расположена в зоне умеренно континентального климата с холодной снежной зимой и теплым летом. Температура воздуха летом колеблется от +15 до +25 градусов. Зимой – от -8 до -18 градусов. Вегетационный период составляет 130-140 дней.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В республике насчитывается 459 муниципальных образований (на 1 января 2008 г.) – в т. ч.: муниципальных районов – 22, городских округов – 1, городских поселений – 17, сельских поселений – 419. Наиболее крупные города (тыс. человек – оценка на 1 января 2008 г.): Саранск – 295,3, Рузаевка – 48,0, Ковылкино – 20,9, Краснослободск – 10,6, Ардатов – 9,3.

Экономические преимущества и недостатки. Мордовия не обладает разнообразием природных ресурсов. Ее главное богатство – это плодородная земля. Из полезных ископаемых имеются месторождения известняков, разнообразных глин, торфа, мела.

Основные социально-экономические показатели. Удельный вес региона в общероссийских экономических показателях составляет: по ВРП – 0,3% (за 2007 г.). За 2008 г. по объему промышленного производства – 0,4%, по объему продукции сельского хозяйства – 1,1%, по объему розничного товарооборота – 0,3%, по объему инвестиций в основной капитал – 0,5%. Уровень безработицы по методологии МОТ за 2008 г. равен 2,4%.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка, развиты также легкая и пищевая промышленность. Кроме того, развито чугунолитейное производство, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая промышленность. Энергетика основана на использовании тепловых электростанций.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи на 1 июля 2006 г., составили 1411 тыс.га, или 54% всех земель республики, пашня – 926 тыс. га, или 35%. Сельское хозяйство республики специализируется на животноводстве мясомолочного направления и выращивании зерновых и кормовых культур. Развито птицеводство.

Доля региона в производстве отдельных видов продукции в РФ. На долю республики приходится 65,1% производства силовых преобразователей в стране, 31,2% – вагонов-цистерн, 30,9% – осветительных электроламп, 10,3% – прорезиненных клиновых ремней, 5,9% – экскаваторов.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона — 3В2, что означает незначительный потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 30-е место, по инвестиционному потенциалу – 65-е место. Наименьший инвестиционный риск – экологический, наибольший – экономический. Наибольший потенциал – инфраструктурный.

10.1.3 Информация о социально-экономическом положении Республики Мордовия

Социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в январе-июле 2019 года характеризовалась положительной динамикой промышленного и сельскохозяйственного производства, оборота розничной торговли, жилищного строительства, реальной и номинальной начисленной заработной платы, стабильной ситуацией на рынке труда.

Индекс промышленного производства составил 102,4 процента.

Отгружено товаров, выполнено работ и услуг по промышленным видам экономической деятельности по полному кругу предприятий на сумму 126,9 млрд. рублей – 118,1% к январю-июлю 2018 года в действующих ценах.

Обеспечен рост объемов отгруженной продукции в металлургическом производстве – в 2,9 раза, в производстве прочих готовых изделий – в 188,7 раза, в производстве прочих транспортных средств и оборудования – 158,9%, в производстве напитков – 143,2%, в производстве бумаги и бумажных изделий – 136,1%, в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – 134,4%, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 125,3%, в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 117,3%, в обработке древесины и производстве изделий из дерева – 107,7%, в производстве пищевых продуктов – 107,1%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – 101,1 процента.

Крупными и средними промышленными предприятиями отгружено продукции на сумму более 105 млрд. рублей с ростом 109% к соответствующему периоду прошлого года, в том числе в обрабатывающих производствах – 98 млрд. рублей – 110,6 процента.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за I полугодие 2019 года составил 15,4 млрд. рублей (90,2 % к I полугодью 2019 года в сопоставимых ценах).

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в январе-июле 2019 года составил 25,5 млрд. рублей – 100,6% к январю-июлю 2018 года.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 184,6 тыс. тонн – 100,6%, молока – 273,5 тыс. тонн – 103,7%, яиц – 880,3 млн. штук – 98,8% к соответствующему периоду 2018 года.

Строительными организациями республики выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 9916,1 млн. рублей (75,0% к январю-июлю 2018 года).

Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено 193,6 тыс. кв. м общей площади жилых домов (120,8% к январю-июлю 2018 года).

Оборот розничной торговли составил 56,3 млрд. рублей – 103,7% к январю-июлю 2018 года. Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июле 2019г. составил 70817,4 рубля.

Объем платных услуг составил 15878 млн. рублей или 99,4% к январю-июлю 2018 года.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают жилищно-коммунальные, телекоммуникационные и транспортные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 71,1% общего объема.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-июне 2019 года составила 27382,9 рубля с темпом роста к январю-июню 2018 года 105,8 процента. Реальная заработная плата составила 101,5 процента.

Денежные доходы в расчете на душу населения в I полугодии 2019 года составили 18 912 рубля с темпом роста к предыдущему году 106,1 процента.

Реальные денежные доходы населения в I полугодии 2019 года составили 100,6 процента.

Сводный индекс потребительских цен за январь-июль 2019 года составил 104,2%, в том числе на товары 104,2%, на услуги – 104,1 процента.

Численность официально зарегистрированных безработных по состоянию на 21 августа 2019 года составила 3,6 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,85 процента.³

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимого имущества, тенденции рынка: учитывая экономическую ситуацию в стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объекта оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

10.2 Характеристика рынка земельных участков в Республике Мордовия

В настоящее время существуют несколько видов стоимости земли, которые тем или иным образом влияют на рынок - рыночная, кадастровая и нормативная. Кроме того, в связи с развитием рыночных отношений и положениями Земельного кодекса на рынке имеет место такая экономическая категория как стоимость права аренды. Договор аренды входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование. В отличие от передачи имущества в собственность договор аренды не влечет смены собственника, а, следовательно, в экономическом смысле он оформляет такие отношения, при которых товаром является не вещь, а право пользования ею. Имущество по данному договору может передаваться арендатору только в пользование или в пользование и во владение одновременно. В первом случае арендатор не приобретает титула владельца арендованного имущества, а во втором он становится его титульным (законным) владельцем со всеми вытекающими правовыми последствиями. Эти последствия предопределяются вещно-правовыми качествами категории владения, позволяющими распространить на обязательственные по своей юридической природе арендные отношения владельческую защиту в силу положений ст. 305 ГК.

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды является возмездным. Основной составляющей платы по договору аренды является арендная плата, то есть плата за пользование имуществом.

Кадастровая стоимость является на сегодняшний день основным показателем ценности земельного участка. Это стоимость, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения и иных государственных целей, установленных законодательством.

³ <http://mineco.e-mordovia.ru/directions-of-activity/socio-economic/information-on-the-socio-economic-situation-of-the-republic-of-mordovia-in-m.php>

Закономерны и результаты кадастровой оценки земли - наиболее дороги земли в центре города Саранска под объектами торговли, административными зданиями, автостоянками, домами многоэтажной застройки.

Нормативная стоимость земли используется в настоящее время для покупки и выкупа земельных участков, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Стоимость права аренды земельного участка по определению относится к рыночной стоимости, т.к. она определяется на основании рыночных арендных ставок предложений, представленных на условиях публичной оферты на открытом рынке.

Рыночная арендная плата за земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности, для целей продажи на торгах, устанавливается по результатам торгов по продаже права аренды этого земельного участка. Анализ состояния рынка земли невозможен без упоминания о первичном рынке.

Первичный рынок, по сути своей, не является составляющей рынка в общепринятом смысле. Здесь нет конкуренции, цена земли определяется на основании нормативных актов РФ. Для собственников зданий и сооружений Земельным кодексом был установлен срок выкупа земли или заключения договоров аренды по нормативным ценам. В тоже время цены на первичном рынке растут и очень значительно. Так или иначе, увеличение нормативной цены за землю влияет и на рыночную стоимость земельных участков.

Говоря о вторичном рынке земли, необходимо иметь в виду, что его функционирование идет по двум направлениям:

1. Реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов.

2. Реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.

На вторичном рынке стали реализовываться участки, принадлежащие частным лицам и компаниям. Для этого этапа рынка земли характерны следующие особенности:

- на рынке все больше предлагаются застроенные земельные участки, т.е. единые объекты недвижимости (последнее особенно характерно для производственных баз и складских комплексов);

- на рынке, чаще всего, предлагаются земельные участки под строительство жилья, с 2009 года стали появляться предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку.

Рынок земли, находящийся в частной собственности начал формироваться несколько позже, чем реализация земель, находящихся в государственной собственности и муниципальной собственности. В основном, предложения по продаже земельных участков (под ИЖС) начали публиковаться в средствах массовой информации с 2005 г. Далее, с развитием рынка на рынке недвижимости появились объявления о продаже имущественных комплексов, производственных баз. Стоимость земельных участков, как и в случае земель, реализованных на торгах и аукционах, во многом определяется разрешенным использованием и местоположением. Однако, у рынка земли, находящегося в частной собственности, имеются свои особенности.

Основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. Состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

Классификация и сегментация рынка недвижимости

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

местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. Тип сегмента, к которому отнесен объект оценки, выделен из остальных путем подчеркивания текста. Таким образом, сегменты рынка подразделяются:

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

В зависимости от категории земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли поселений;
3. Земли промышленности и иного назначения;
4. Земли особо охраняемых территорий;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса.

В зависимости от вида зарегистрированного права на земельный участок:

1. Собственность;
2. Аренда;
3. Постоянное бессрочное пользование;
4. Владение.

В зависимости от целевого назначения земель:

1. Под индивидуальное жилищное строительство;
2. Под коттеджное строительство;
3. Под загородные дома и резиденции;
4. Под садово-огородническое хозяйство;
5. Под фермерское хозяйство;
6. Под административно-производственные и иные коммерческие цели;
7. Прочее.

В зависимости от местоположения и окружения:

1. Участки в границах города с высокой локальной концентрацией коммерческих объектов (близ рынков, крупных торговых центров и иных объектов высокой коммерческой привлекательности).
2. Участки в границах города со средней локальной концентрацией коммерческих объектов.

3. Участки в границах города с низкой локальной концентрацией коммерческих объектов (характерно для окраин города и мест слабо развитой застройки).

4. Участки в зоне неразвитой застройки.

В зависимости от размера земельного участка:

1. Мелкие участки до 0.5 га;

2. Средние участки 0.5 - 5 га;

3. Большие участки 5 - 20 га;

4. Крупные участки свыше 50 га.

Анализ данных о ценах предложений на рынке недвижимости

Фактических данных о ценах сделок с объектами недвижимости из сегментов рынка на дату оценки найдено не было.

По данным периодической печати (Газета «Из рук в руки», «Шестой номер» за период с февраля 2019 года по август 2019 года), данным сети Интернет интервал цен предложения земельных участков для размещения промышленных объектов в г. Саранск Республики Мордовия составляет от 500,00 до 4000,00 руб. за 1 кв.м. в зависимости от ценообразующих факторов.

Анализ основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков

В рамках анализа рынка земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

1. Дата действия цены;
2. Местоположение;
3. Тип цены объекта;
4. Характер финансовых расчетов за объект;
5. Вид права;
6. Площадь объекта;
7. Наличие коммуникаций.

1. Влияние фактора «*дата действия цены*» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

2. Влияние фактора «*местоположение*» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

✓ Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

✓ Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

✓ Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

✓ Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

Разница в стоимости недвижимости может варьироваться до 20% даже для одного района.

3. Влияние фактора «тип цены» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости Республики Мордовия, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести данную корректировку, так как реальные сделки купли-продажи земельных участков несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на торг. Кроме того, в эту стоимость могут быть заложены комиссионные вознаграждения риэлторов. Средняя величина данной корректировки может колебаться от 3 до 15% от цены предложения (Новоселов тел. 48-15-15 Антон, Вымпел тел. 21-40-75 Антон, Золотой ключик тел. 30-21-06 Наталья).

4. Влияние фактора «характер финансовых расчетов» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

✓ Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

✓ Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

5. Корректировка на вид права определена на основании Справочника Оценщика недвижимости "ТОМ III. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6. Корректировка на вид права

Наименование	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,70	0,86

6. Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Корректировка на площадь определена на основании Справочника Оценщика недвижимости "ТОМ III. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А. Результаты анализа приведены в таблице 7.

Таблица 7. Корректировка на площадь, %

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м.	Диапазон площадей объекта оценки, кв.м.				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
>10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

7. Корректировка на наличие коммуникаций определена на основании Справочника Оценщика недвижимости "ТОМ III. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8. Корректировка на наличие коммуникаций

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Выводы: В настоящее время рынок земельных участков Республики Мордовия можно охарактеризовать как пассивный. Наибольшим спросом в 2019 году пользовались земельные участки промназначения площадью до 3000 кв.м. По оценке экспертов рынка до конца 2019 года не ожидается существенных изменений на рынке земельных участков Республики Мордовия.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- Изучение данных учета собственника, данных о фактическом состоянии зданий и сооружений, а также сведений об использовании и происхождении объектов, полученных от Заказчика.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление отчета об оценке.

11.1. Методы оценки

Методы оценки земли базируются на трех подходах: затратном, доходном и сравнительном.

Затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. При использовании этого подхода оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения имуществом, учитывая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу, т.е. способность приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации недвижимости. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения.

Сравнительный подход. Данный подход широко используется для земель с развитым рынком, особенно для оценки свободных земельных участков с индивидуальной жилой застройкой. Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода.

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

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода:

- возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода:

- возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод сравнения продаж.

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

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).

Учитывая местоположение земельного участка, разрешенное использование, а также на основании анализа документации, предоставленной заказчиком оценки, в настоящем отчете

расчет рыночной стоимости земельного участка проводился методом сравнения продаж.

11.2. Определение рыночной стоимости земельного участка

Метод сравнения продаж используется для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой. С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

На дату оценки было найдено три объекта-аналога, по мнению оценщика, применение которых является корректным.

Таблица 9. Описание аналогов

Элементы сравнения	Объекты сравнения – земельные участки		
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, 18	Республика Мордовия, г. Саранск, 2-я Промышленная	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Назначение/разрешенное использование	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Асфальтирование участка	Асфальтирован	Неасфальтирован	Неасфальтирован
Площадь участка, кв.м.	3920	4500	3600
Цена предложения, руб.	4 500 000	6 500 000	8 000 000
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	2 222	1 444	1 148
Дата предложения	Август 2019 года	Август 2019 года	Август 2019 года
Источник информации	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_1321515038	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_654872722	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_39.2_sot._promnaznacheniya_1491779416

Расчет рыночной стоимости 7/150 доли земельного участка с кадастровым номером 13:23:1005080:77 приведен в таблице 11:

Таблица 11.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения – земельные участки		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, 1	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная 18	Республика Мордовия, г. Саранск, 2-я Промышленная	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/разрешенное использование	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Асфальтирование участка	Асфальтирован	Асфальтирован	Неасфальтирован	Неасфальтирован
Площадь участка, кв.м.	14 649	3920	4500	3600
Цена предложения, руб.	-	4 500 000	6 500 000	8 000 000
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	2 222	1 444	1 148
Дата оценки/предложения	-	Август 2019 года	Август 2019 года	Август 2019 года
Источник информации	-	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_1321515038	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_654872722	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_39.2_sot._promnaznacheniya_1491779416
Дата оценки/предложения	-	Август 2019 года	Август 2019 года	Август 2019 года
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2222	1444	1148
Торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Величина корректировки, %	-	-15,6%	-15,6%	-15,6%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1875	1219	969
Местоположение	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, 1	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная 18	Республика Мордовия, г. Саранск, 2-я Промышленная	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1875	1219	969
Асфальтирование участка	Асфальтирован	Асфальтирован	Неасфальтирован	Неасфальтирован
Величина корректировки, %	-	0%	+16%	+16%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1875	1414	1124
Площадь кв.м.	14 649	3920	4500	3600
Величина корректировки, %	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1782	1343	1068

Весовой коэффициент		0,362	0,319	0,319
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.			1414	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			20 716 513	
Рыночная стоимость 7/150 доли в праве, руб.			966 771	
Рыночная стоимость 7/150 доли в праве, руб. с учетом разумного округления			967 000	

Описание вносимых корректировок

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

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как условия финансирования считаются равными.

2. *Корректировка на дату предложения.* Не применялась, поскольку на дату оценки все предложения аналогов актуальны.

3. *Корректировка на торг.* При оценке рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж информация о реальных ценах сделок обычно недоступна для третьих лиц и для расчетов используются цены предложения по сопоставимым объектам. Это обуславливает необходимость применения корректировки цен предложения аналогов «на торг», отражающей готовность продавца уступить в цене ради совершения реальной сделки. Размеры корректировки «на торг» в настоящее время могут достигать 20% и более, что самым существенным образом влияет на достоверность результатов оценки.

В настоящем отчете возможный диапазон значений корректировки «на торг» определен на основе Справочника оценщика недвижимости "ТОМ III. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Учитывая площадь земельного участка, в расчетах принято верхнее значение расширенного интервала корректировки на торг 15,6%.

4. *Корректировка на местоположение.* Корректировка не вводилась, так как объект оценки и подобранные аналоги расположены в сформировавшихся производственно-складских зонах г. Саранска Республики Мордовия, каких-либо преимуществ в плане коммерческой привлекательности ни объект оценки, ни объекты-аналоги не имеют.

5. *Корректировка на асфальтирование участка.* В настоящем отчете возможный диапазон значений корректировки «на асфальтирование участка» определен на основе Справочника оценщика недвижимости "ТОМ III. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,86	0,85	0,87

Так как объект оценки полностью асфальтирован, а аналоги №2 и №3 не имеют асфальтового покрытия необходимо применить повышающую корректировку. Корректировка составила $1/0,86=1,16$ или +16%

6. *Корректировка на площадь.* В настоящем отчете возможный диапазон значений корректировки «на площадь» определена на основе Справочника оценщика недвижимости "ТОМ III. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Так как объект оценки имеет площадь больше 1 га, а аналоги меньше, необходимо применить понижающую корректировку, она составила 0,95 или -5% для всех аналогов.

7. *Весовой коэффициент.* Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующей формуле⁴:

Вес аналогов рассчитывался по формуле*:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Рыночная стоимость 7/150 доли земельного участка общей площадью 14 649 кв.м., на дату оценки составляет с учетом округления:

967 000 (девятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей

Расчет рыночной стоимости 1/3 доли земельного участка с кадастровым номером 13:23:1005080:75 приведен в таблице 12:

Таблица 12.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения – земельные участки		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, 1	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная 18	Республика Мордовия, г. Саранск, 2-я Промышленная	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/разрешенное использование	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

⁴ Слепцов Сергей Валентинович, Член РОО, top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Асфальтирование участка	Асфальтирован	Асфальтирован	Неасфальтирован	Неасфальтирован
Площадь участка, кв.м.	160	3920	4500	3600
Цена предложения, руб.	-	4 500 000	6 500 000	8 000 000
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	2 222	1 444	1 148
Дата оценки/предложения	-	Август 2019 года	Август 2019 года	Август 2019 года
Источник информации	-	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_1321515038	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_654872722	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_39.2_sot_promnaznacheniya_1491779416
Дата оценки/предложения	-	Август 2019 года	Август 2019 года	Август 2019 года
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2222	1444	1148
Торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Величина корректировки, %	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2055	1336	1062
Местоположение	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, 1	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная 18	Республика Мордовия, г. Саранск, 2-я Промышленная	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2055	1336	1062
Асфальтирование участка	Асфальтирован	Асфальтирован	Неасфальтирован	Неасфальтирован
Величина корректировки, %	-	0%	+16%	+16%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2055	1549	1232
Площадь кв.м.	160	3920	4500	3600
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2055	1549	1232
Весовой коэффициент		0,363	0,319	0,319
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.			1631	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			260 968	
Рыночная стоимость 1/3 доли в праве, руб.			86 989	
Рыночная стоимость 1/3 доли в праве, руб. с учетом разумного округления			87 000	

Описание вносимых корректировок

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

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как условия финансирования считаются равными.

2. *Корректировка на дату предложения.* Не применялась, поскольку на дату оценки все предложения аналогов актуальны.

3. *Корректировка на торг.* При оценке рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж информация о реальных ценах сделок обычно недоступна для третьих лиц и для расчетов используются цены предложения по сопоставимым объектам. Это обуславливает необходимость применения корректировки цен предложения аналогов «на торг», отражающей готовность продавца уступить в цене ради совершения реальной сделки. Размеры

корректировки «на торг» в настоящее время могут достигать 20% и более, что самым существенным образом влияет на достоверность результатов оценки.

В настоящем отчете возможный диапазон значений корректировки «на торг» определен на основе Справочника оценщика недвижимости "ТОМ III. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Учитывая площадь земельного участка, в расчетах принято нижнее значение расширенного интервала корректировки на торг 7,5%.

4. *Корректировка на местоположение.* Корректировка не вводилась, так как объект оценки и подобранные аналоги расположены в г.о. Саранск Республики Мордовия, каких-либо преимуществ в плане коммерческой привлекательности ни объект оценки, ни объекты-аналоги не имеют.

5. *Корректировка на асфальтирование участка.* В настоящем отчете возможный диапазон значений корректировки «на асфальтирование участка» определен на основе Справочника оценщика недвижимости "ТОМ III. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,86	0,85	0,87

Так как объект оценки полностью асфальтирован, а аналоги №2 и №3 не имеют асфальтового покрытия необходимо применить повышающую корректировку. Корректировка составила $1/0,86=16\%$

6. *Корректировка на площадь.* В настоящем отчете возможный диапазон значений корректировки «на площадь» определена на основе Справочника оценщика недвижимости "ТОМ III. Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Земельные участки под индустриальную застройку						
объект оценки	Площадь, га	аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Корректировка не применялась, так как и объект оценки и аналоги имеют площадь меньше 1 га.

7. *Весовой коэффициент.* Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующей формуле⁵:

Вес аналогов рассчитывался по формуле*:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Рыночная стоимость 1/3 доли земельного участка общей площадью 160 кв.м., на дату оценки составляет с учетом округления:

87 000 (восемьдесят семь тысяч) рублей

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Отказавшись от использования затратного и доходного подходов, в качестве итоговой рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете принята стоимость, полученная сравнительным подходом, которая на дату оценки составила:

Объект оценки	Затратный подход	Вес	Сравнительный подход	Вес	Доходный подход	Вес	Рыночная стоимость, руб.
7/150 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:77, площадью 14 649 кв.м.	Не применялся	-	967 000	1	Не применялся	-	967 000
1/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:75, площадью 160 кв.м.	Не применялся	-	87 000	1	Не применялся	-	87 000

Согласно ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться объект недвижимости.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 13 рис. 1 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.:

Таблица 13. Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

⁵ Слепцов Сергей Валентинович, Член РОО, top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

1. Объект оценки расположен в г. Саранск, являющемся региональным центром; в соответствии с таблицей 13 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является средней.

2. Объектом оценки является объект среднего масштаба, для которого характерна средняя оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).

3. Согласно таблице 13 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом $\pm 15\%$.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 - 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше

Итоговый интервал определяется по следующей формуле 1:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k - значение критерия 3 (0,8; 1,0; или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы - рис. 1

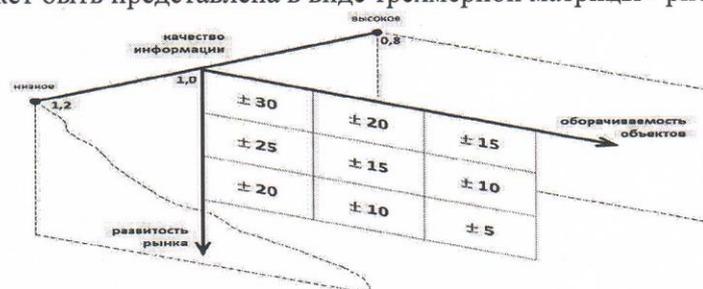


Рис. 1 3D-матрица интервалов стоимости

4. В данном случае в расчетах использовано 3 аналога, при этом они максимально схожи с Объектом оценки по своим качественным и количественным характеристикам, качество исходной информации можно оценить как среднее, в связи с этим согласно рис. 1 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 1.

5. Таким образом, согласно формуле (1) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом $= \pm 15 \times 1 = \pm 15\%$, то есть

Объект оценки	Минимальная стоимость, руб.	Максимальная стоимость, руб.
7/150 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:77, площадью 14 649 кв.м.	821 950	1 112 050
1/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:75, площадью 160 кв.м.	73 950	100 050

13. ИТОГОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

Произведенные выше расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость долей в праве общей долевой собственности на земельные участки расположенные по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д. 1, по состоянию на 02 сентября 2019 года составляет:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
1	7/150 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:77, площадью 14 649 кв.м.	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д.1	967 000
2	1/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1005080:75, площадью 160 кв.м.		87 000

Оценщик,
действительный член НП «СМАО»

В.П. Князькин

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

Стандарты:

- 1 Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАО» 2016 г.
- 2 Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3, №7.

Нормативные документы:

3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98.

Другие данные и литература, используемые в отчете:

4. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости.-М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2006.-463 с.
5. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова. – М.: Финансы и статистика, 2008.-384с.
6. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. -М.: Финансы и статистика, 2007.-562 с.
7. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков.-М.: КНОРУС, 2007.-208 с.
8. Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.
9. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996.
10. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Информация об аналогах

Аналог №1

avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_39.2_sot_promnaznacheniya_1491779416

Участок 39.2 сот. (промназначения) 4 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 22 августа в 05:50



8 916 775-59-20

Написать сообщение

Елена
Частное лицо
На Авито с марта 2013
Завершено 8 объявлений

11 объявлений пользователя

№ 1491779416, 1970 (+9)



Прощаль: 39.2 сот. Расстояние до города: в черте города

Ожидание www.avito.ru...

avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_39.2_sot_promnaznacheniya_1491779416

Участок 39.2 сот. (промназнач...) 4 500 000 ₽ Елена 8 916 775-59-20 Написать сообщение

Республика Мордовия, Саранск, Строительная улица
р-н Пролетарский [Скрыть карту](#)



СРОЧНО! ДЕШЕВО! Продам земельный участок с капитальными строениями
13:23:1005080:60 улица Строительная, 1 в г. Саранск (инструментальный завод). Реальным покупателям торг.

[В](#) [хо](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

Земля под строительство. Н. Москва
Участки больших площадей в Новой Москве! От 2 Га! Вблизи основных трасс. Звоните!
[oldcommercial.a101.ru >](#)

Земли под производство в Самаре
Вся необходимая инфраструктура. Льготы/субсидии для инвесторов. Быстрое оформление
[i-parks.ru >](#)

Кроссовер MAZDA CX-5 по цене седана!
Снижение цен на MAZDA CX-5! Выгода

Похожие объявления
https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_39.2_sot_promnaznacheniya_1491779416

Участок 45 сот. (промназначения)

6 500 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 7 августа в 21:17



Площадь: 45 сот.; Расстояние до города: 6 км

8 962 594-77-74

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Наталья

Агентство

На Авито с февраля 2013

Завершено 25 объявлений

14 объявлений пользователя

№ 654872722, 12086 (+6)



Натяжные потолки AMEGA Мордовия

Участок 45 сот. (промназначе... 6 500 000 ₽

Наталья

8 962 594-77-74

Написать сообщение

Республика Мордовия, городской округ Саранск
р-н Октябрьский

Скрыть карту



Продается объект недвижимости, расположенный по адресу: г.Саранск, ул. 2-ая Промышленная, представляющий собой земельный участок площадью 4497 кв.м. (Категория земель населенных пунктов), разрешенное использование: для размещения производственных помещений. Земельный участок огорожен ж/б плитами (новые) с въездными воротами. Дорога асфальт, первая линия. На участке построено нежилое помещение (29,3 кв. м.) с евроремонтом и со всеми удобствами, с входной металлической дверью и пластиковыми стеклопакетами. Все коммуникации. Торг. Собственник.

Новоселам скидка! Дизайн 3D-потолок. Рассрочка.8.00-23.00 Более 9000 фото.

amega-potolok.ru >



Аренда офиса в Башне Федерация

Аренда элитного офиса от собственника. Москва-Сити. Цена в месяц от 608 025 Р/182м2.

prospectcity.ru >



Квартиры у метро Спартак

Монолит готов. Видовые квартиры с кухней-гостиной! Спешите приобрести. Звоните

https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_654872722

Участок 36 сот. (промназначения)

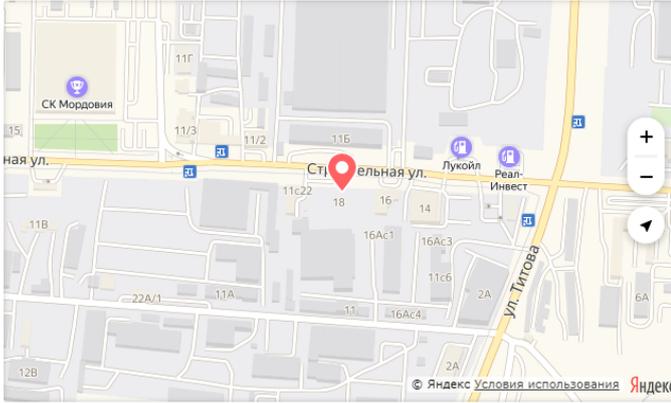
8 000 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 20 августа в 14:28

Площадь: 36 сот.; Расстояние до города: в черте города

ул Строительная 18
р-н Пролетарский

Скрыть карту



Первая линия, высокий пешеходный и автомобильный трафик, забор по кругу, все коммуникации есть (газ, свет, вода, канализация) участок полностью асфальтирован. На участке есть залитый фундамент площадью 500 м2

8 927 276-83-67

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Валерий
Агентство
На Авито с сентября 2012



3 объявления пользователя

Контактное лицо
Валерий

№ 1321515038, 3694 (+9)



Участок 36 сот. (промназначе... 8 000 000 ₪

Валерий 8 927 276-83-67 Написать сообщение



Первая линия, высокий пешеходный и автомобильный трафик, забор по кругу, все коммуникации есть (газ, свет, вода, канализация) участок полностью асфальтирован. На участке есть залитый фундамент площадью 500 м2 недостроенное административное здание площадью 100 м2. С Реальным покупателем цена обсуждается.

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Валерий

№ 1321515038, 3694 (+9)



Пожаловаться

Похожие объявления



https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_1321515038